



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1567

BO PÅ HYTTA?

Saksbehandler:	Morten Eken	Arkiv: L09 &18
Saknr.:	Utvalg	Møtedato
25/21	FORMANNSKAPET	25.02.2021
18/21	KOMMUNESTYRET	18.03.2021

Utredning:

Vedlegg:

UTTALELSE FRA STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
UTTALELSE FRA VIKEN FYLKESKOMMUNE

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Kommunen opplever at flere fritidsbeboere benytter fritidsboligene mer enn tidligere. Dette har trolig sammenheng både med at folk generelt har mer fritid, og at mange har en type arbeid som kan utføres nær sagt hvor som helst fra. Erfaringene fra perioden med Covid-19 pandemien er at flere benytter seg av muligheten til å kunne jobbe mer fra sin fritidsbolig.

Krødsherad kommune har nedfelt visjonen: «Vertskap i Verdensklasse» i kommuneplanens samfunnsdel Videre har planen en uttrykt målsetning om å øke kommunens innbyggertall. En av strategiene for å fremme kommunens vertskapsrolle og realisere vekst i innbyggertallet er en boligstrategi som bl.a. legger til rette for at folk kan bosette seg fast på fritidsboliger i kommunen.

I Krødsherad kommune er det i dag ca 1575 fritidsboliger (Kilde: SSB). Mange av disse har full boligstandard. Fra tid til annen har det kommet forespørsler om mulighet for å kunne ta i bruk fritidsbolig som bolig. Hittil har kommunen håndtert slike henvendelser ved at det har blitt gitt noen få tillatelser gjennom en ordinær dispensasjonsprosess.

Kommunen opplever noe etterspørsel fra folk som ønsker å flytte til sin fritidsbolig. Det forventes at denne etterspørselen vil øke. Hensikten med denne saken er å få etablert enkle og forutsigbare rammebetingelser og praksis for håndtering av slike henvendelser. For å få fram et best mulig beslutningsgrunnlag har administrasjonen drøftet problemstillinger rundt «flytte på hytta-temaet» både på avdelingsnivå og i kommunedirektørens ledergruppe. Eksterne aktører som kan bli berørt har også blitt konsultert under saksforberedelsen. Videre har vi sett hen til og rådført oss med noen typiske hytte-kommuner som allerede har lagt til rette for tilflytting for fritidsbeboere.



KRØDSHERAD KOMMUNE

Side 2 av 13

Sigdal og Trysil kommune opplyser at omfanget av bruksendringer ikke har vært overveldende stort i noen av kommunene. De sier videre at det ikke er registrert spesielle utfordringer så langt i forbindelse med økt tilflytting til områder med fritidsbebyggelse. Når vi nå vil åpne for at flere kan flytte til sin fritidsbolig ønsker vi at prosessene rundt dette må være enkle, men selvfølgelig innenfor det som er lovlig. For å unngå unødig byråkrati og beslag av administrativ kapasitet har vi luftet prinsipper og prosesskrav med overordnede myndigheter. Uttalelsene fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune vedlegges i sin helhet, og oppsummeres i det følgende:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren påpeker at bruksendring fra fritidsbolig til bolig fortrinnsvis bør skje i form av en omregulering der planprosessen ivaretar demokratihensyn gjennom offentlig medvirkning og utredningskrav. Statsforvalteren påpeker videre at kommunen må forholde seg til saksbehandlingsreglene i plan og bygningslovens kap. 19 dersom bruksendring tenkes gjennomført i form av dispensasjoner. Statsforvalteren i Viken hevder at bruksendringer for fritidsboliger i LNFR-områder ikke kan gis før det er innhentet høringsuttalelse fra Statsforvalteren.

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen mener i likhet med Statsforvalteren at boligområder bør avklares gjennom plan framfor utstrakt bruk av dispensasjoner.

Fylkeskommunen trekker opp flere tema, som leke og uteoppholdsareal, trafiksikker skolevei, skoleskyss, avstand til skole og andre daglige gjøremål og hvor mye trafikk dette generer. Det påpekes at tilflytting kan kreve utvidet bruk av, eller endret adkomstvei. Videre peker fylkeskommunen på at å ta i bruk fritidsboliger som helårsbolig vil være en bilbasert utvikling, og at en annen uønsket effekt kan være at det blir mindre folk bosatt i de mer sentrale delene av kommunen.

Fylkeskommunen påpeker videre at fritidsboliger som skal ha bruksendring må oppfylle tekniske krav som er forskriftsfestet for helårsbolig. I tillegg må branntekniske krav være oppfylt. Når det gjelder innlagt vann må dette tilfredsstillende krav til både mengde og kvalitet. Det er også et spørsmål om vinterbrøytet veg og beredskap.

Vurdering

Det å la mennesker som ønsker det få mulighet til å bosette seg på sin fritidseiendom i Krødsherad er godt vertskap i praksis. Tilflytting av fritidsbeboere vil også gi kommunen flere innbyggere, som i sin tur genererer inntekter i form av skatt og statlige rammeoverføringer. Samtidig må kommunen ta høyde for at tilflytting til fritidsboliger også kan utfordre flere av kommunens tjenesteområder, og medføre økte kostnader for kommunen.

I det følgende redegjøres det for hvordan administrasjonen vurderer effekter av-, og relevante tiltak som bør på plass for at kommunen bør åpne muligheten for å kunne «flytte til hytta» i Krødsherad.



Administrative forhold

Plan- og byggesak

Kommuneplanens arealdel og vedtatte reguleringsplaner angir hvor i kommunen det kan tillates boligbygging og hvor det kan tillates fritidsbebyggelse. Det er ingen reguleringsplaner som tillater fritidsboliger og helårsboliger innenfor samme område. I LNFR-områdene er det avsatt en sone der spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse i kommuneplanen kan tillates gjennom dispensasjon etter kriterier i kommuneplanbestemmelsene.

Dispensasjon fra plan

For å kunne bosette seg i en fritidsbolig må fritidsboligen bruksendres til bolig, noe som vil være i strid med arealformål i plan. Bruksendring krever følgelig en dispensasjon. Søknad om dispensasjon må begrunnes og oppfylle vilkårene som er oppstilt i plan- og bygningslovens §19-2 andre ledd. Videre må søker varsle naboer og berørte parter. For ikke å undergrave intensjonen i gjeldende planer, kan dispensasjon gis midlertidig jf. plan og bygningsloven § 19-3. For en bruksendring vil en dispensasjon da ikke knyttes til eiendommen, men til personen(e) som søker. Dette innebærer at dispensasjonen opphører ved fraflytting eller eierskifte på eiendommen.

For alle søknader om dispensasjon vil det bli foretatt en konkret vurdering, og kommunen kan fastsette vilkår og/eller kreve den dokumentasjonen som anses nødvendig for å sikre ivaretagelse relevante hensyn. Gitt at de generelle vilkårene for dispensasjon iht. plan og bygningslovens §19-2 er oppfylt er Krødsherad kommune innstilt på å kunne innvilge midlertidige dispensasjoner.

Som et minstekrav skal følgende forhold være på plass og kunne dokumenteres:

- Enheten som skal bruksendres til bolig skal ha innlagt strøm
- Drikkevanns- og avløpsløsning skal tilfredsstillere kravene til helårsbolig
- Parkering på egen eiendom eller dokumentert rettighet på annen eiendom
- Adkomstvei og parkering skal være vinterbrøytet
- Ligger fritidsboligen innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl.) ha gratis, nøkkelfri tilgang til bruk av veien

For å sikre at bruksendringen oppfylles vil det settes ytterligere vilkår, eksempelvis:

- Eiendommer med midlertidig bruksendring skal benytte samme renovasjonsordning som tidligere, men vil på grunn av økt levert mengde faktureres som boligrenovasjon.
- Eiendommer med midlertidig bruksendring legges ikke inn i feiervesenets røde for jevnlig feiing. Eier har selv ansvar for å ta kontakt med feiervesenet ved behov, og vil bli fakturert etter gjeldende satser for bestilt feiing.
- Søker må innen en gitt frist endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor bruksendring blir innvilget.



KRØDSHERAD KOMMUNE

Side 4 av 13

For å kvalitetssikre at relevante hensyn er ivare tatt vil søknader om bruksendringer ved behov forelegges for eksterne samarbeidspartnere til uttalelse, i hvert fall inntil omforente rutiner og praksis er etablert.

Dersom det blir satt vilkår med tidsfrister i vedtaket, vil det kunne bli utstedt en midlertidig brukstillatelse frem til vilkårene er oppfylt.

Bruksendring – spørsmål om ansvarsbelegging

Bruksendring av fritidsbolig til bolig er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1, og er i utgangspunktet et tiltak der søknad må gjøres med ansvarsrett. Kommunen mener at det i mange tilfeller vil være urimelig å kreve at det må innhentes bistand fra foretak med ansvarsrett for en bruksendringssøknad. I de tilfellene der bruksendringen f.eks. gjelder en fritidsbolig med høy standard, og bygget i henhold til byggekunnskrav (TEK 10 eller nyere) kan kommunen vurdere at søknaden faller inn under unntaksbestemmelsene i plan og bygningslovens §20-4, bokstav e, - "andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver." Kommunens adgang til å gjøre skjønnsmessig unntak gjelder ikke generelt, og en vurdering av ansvarsbelegging må derfor vurderes konkret i hver enkelt sak.

Fravik fra tekniske bygningskrav

Plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 første ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er "relevante". Kravene som kan settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for å identifisere og avgrense tiltaket, fastsette hvilke krav som gjelder og om vilkårene for unntak etter pbl § 31-2 er oppfylte. Kommunen skal i sin behandling legge til grunn opplysninger fra tiltakshaver om at tiltaket oppfyller relevante krav. Kommunen skal behandle eventuell søknad om unntak fra krav etter pbl § 31-2 fjerde ledd. Tiltakshaver må, ved søknad om unntak, fremlegge dokumentasjon som viser at vilkårene for unntak er oppfylt i samsvar med pbl § 31-2 fjerde ledd.

Kommunen vil da foreta en konkret vurdering av om vilkårene for fravik er oppfylt for den enkelte søknad.

Ut fra ovenstående vil håndteringen av søknader om å «flytte til hytta» kunne bli slik:

1. Kommunen mottar søknad om bruksendring/dispensasjon/fravik (med nabovarsling m.m)
2. Søker tilbys en forhåndskonferanse
3. Ved behov for avklaringer oversendes saken for uttalelser fra eksterne samarbeidsparter, eks.: Norefjell VA-selskap/Tilsynet for små avløpsanlegg, Hallingdal Renovasjon, DRBV



4. Kommunen foretar konkrete vurderinger om vilkårene for dispensasjon/fravik er oppfylt i den enkelte sak og fatter administrativt vedtak. Til vedtaket kan det knyttes vilkår som sikrer at alle relevante hensyn ivaretas, det kan også settes frister for oppfyllelse av vilkår.
5. Kopi av vedtak kunngjøres internt i kommunen og sendes til relevante, eksterne aktører

Gebyr

Søknader om bruksendringer krever en dispensasjonsbehandling, der hver enkelt sak må vurderes individuelt, uavhengig av om kommunen har foretatt prinsipielle avklaringer i denne saken. Dette innebærer at noe administrativ kapasitet vil medgå til håndtering av bruksendringssøknadene. Plan- og byggesaksbehandling skal i utgangspunktet være selvfinansierende. Det er derfor anledning til å fastsette gebyr for dispensasjon til bruksendringer.

Forholdet til statlige og regionale myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det ikke er adgang til å dispensere fra saksbehandlingsregler i plan og bygningsloven. Ved søknader om dispensasjon må det foretas en konkret vurdering i hver enkelt sak av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunens vurdering må videre oppfylle forvaltningslovens krav til begrunnelse og saksopplysning. Dette er lovbestemte krav til saksbehandlingen som vil bli fulgt opp av kommunen.

Når det gjelder kommunens konsultasjonsplikt med statlige og regionale myndigheter er det imidlertid mer rom for skjønn.

Plan- og bygningsloven § 19-1 sier:

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.

Skjønnnet ligger i hva som legges i «*direkte berørt*». Dette tolkes nok forskjellig fra kommune til kommune. Det er tydeligvis også ulik forståelse av dette mellom de ulike Statsforvalterembetene. Eksempelvis sier Statsforvalteren i Agder i sin veileder om hvilke saker (i LNF og byggeområder) som skal oversendes til høring, at «Bruksendring fra hus til fritidsbolig eller omvendt» **ikke** skal høres».

Kommunen mener ut fra tidligere begrunnelse i saken at tilflytting til en eksisterende fritidsbolig, som i utgangspunktet uansett kan benyttes i det omfang eieren selv måtte ønske, ikke medfører negative konsekvenser for Statsforvalterens «kjerneområder», som er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette gjelder i hvert fall innenfor regulerte byggeområder, der disse hensynene er ivare tatt gjennom plan. Ut fra dette anses ikke statlige myndigheters saksområde å bli «*direkte berørt*» ved bruksendring fra fritidsbebyggelse til bebyggelse, eller omvendt. Krødsherad kommune legger derfor til grunn at dispensasjonssøknader om bruksendring innenfor regulerte byggeområder kan avgjøres av kommunen uten noen forutgående høring.

For fritidsboliger i LNFR-områder er det mer forståelig at Statsforvalteren vil ha dispensasjonssaker oversendt for uttalelse. I LNFR-områdene har det ikke vært noen planmessig avklaring av hensynsområder som Statsforvalteren er satt til å ivareta. Krødsherad kommune har imidlertid, gjennom kommuneplanens arealdel inndelt LNFR-



KRØDSHERAD KOMMUNE

Side 6 av 13

områdene i soner. Gjennom bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen er det definert områder som det etter dispensasjon kan gis tillatelse til fradeling, bygging og/eller bruksendring til ulike formål. Kommunen har fra tidligere Fylkesmannen i Buskerud fått aksept for å kunne avgjøre dispensasjoner i disse områdene uten forutgående høring. Ut fra kommuneplanens bestemmelser vil det ikke være aktuelt å åpne for bosetting i annet enn det som er definert som LNFR-sone 2 (sone for spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse). Dersom kommunen, mot formodning, skulle vurdere å gi dispensasjon for en bruksendring utenom LNFR-sone 2, betinger dette at saken i så fall skal forelegges Statsforvalteren i Oslo og Viken for uttalelse før vedtak fattes.

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen trekker opp flere relevante tema som bør inngå i kommunens vurdering.

Leke og uteoppholdsareal

Innenfor regulerte områder for fritidsbebyggelse er det avsatt grøntstrukturer (skiløyper, turveger m.m.) som sikrer helårs tilgang til områder som barn kan leke og boltre seg på. Ellers vil det aldri være langt fra fritidsboliger til store friluftsområder i skog og fjell.

Trafikk og trafiksikkerhet

Mange fritidsbeboere pendler hyppig mellom sin bolig og fritidsbolig, og som fylkeskommunen påpeker er transporten i dag bilbasert. Dette innebærer da også at veg- og kryssutforming i eksisterende og planlagte områder for fritidsbebyggelse er dimensjonert for bilbruk. Likeså er drift og vedlikehold av veisystemene allerede tilpasset til at fritidsboliger over tid har blitt tatt mer i bruk. I praksis er det nesten til enhver tid fritidsboliger som er i bruk innenfor de regulerte områdene. Ansvaret for vegvedlikehold er privat, på lik linje med mange øvrige områder med spredt bebyggelse i kommunen.

Kommunen kan ikke se at tilflytting til fritidsboliger nødvendigvis vil medføre mer samlet transport. Dette vil avhenge mye av hvem som velger å flytte til sin fritidsbolig. Kommunen har imidlertid en antakelse av at de som velger å bosette seg ikke lenger vil ha det samme behovet for å foreta hyppig pendling over lengre avstander. Noe mer trafikk vil det kunne bli på lokalveinettet, ved at bosetting i fritidsboliger innebærer et transportbehov til sentrum for å dekke nødvendige behov. Krødsherad kommune jobber imidlertid med etablering av grønne mobilitetsløsninger gjennom prosjektet «Testarena Norefjell». Dette vil på sikt kunne redusere behovet for privatbilbruk mellom fjellet og sentrumsområdene.

Kommunen mener ut fra ovenstående at noe tilflytting til fritidsboliger ikke vil innebære vesentlig økt trafikk eller trafikkrisiko.

Skoleskyss

Krødsherad er en typisk landskommune med spredt bosettingsmønster. Det er, og vil også være behov for skoleskyss fra alle kommunens grendelag i uoverskuelig tid. Det er også i dag noe familier som er bosatt på fjellet, og det er etablert ordninger for skoleskyss for disse. Kommunen vil fortløpende måtte vurdere skoleskyssordning basert på behovene i de ulike grendelagene. Med tanke på at det kanskje kommer flere skolebarn på fjellet vil kommunen i samarbeid med foreldre og skoleskyssstilbydere måtte finne fram til hensiktsmessige løsninger.



Boligspredning

Kommunen deler ikke fylkeskommunens bekymring for at bruksendringer av fritidsboliger til bolig vil medføre at det blir mindre folk bosatt i de sentrale delene av kommunen. Tvert imot har kommunen tro på at flere innbyggere generelt vil generere mer aktivitet og også gjøre kommunens sentrumsområder mer attraktive både for handel, næring og bosetting.

Krav til teknisk boligstandard

Kommunen er innforstått med at fritidsboliger som søkes bruksendret må ha en teknisk forsvarlig standard. Gjennom generelle vilkår og individuell vurdering i hver enkelt sak vil kommunen som minimum kreve at branntekniske krav og tilfredsstillende vann og avløpsløsninger ivaretas.

Forholdet til kommunale tjenesteområder

Helse/sosial

Dersom mange eldre flytter på hytta kan dette bety at hjemmetjenesten vil få økt belastning, og på sikt at disse nye innbyggerne også vil ha rett til sykehjemsplass. Dette vil i så fall medføre økt press på omsorgstjenestene, noe som vil kreve økte ressurser til helse- og omsorgssektoren.

Ut fra det andre hyttekommuner har erfart er det ikke påregnelig at det vil bli noen overrepresentasjon av mennesker med særskilte behov for helsetjenester som velger å flytte til sin fritidsbolig i Krødsherad – snarere tvert imot. Som reiselivskommune må Krødsherad kommune uansett være rustet for å kunne yte helsetjenester til fritidsinnbyggere, uten at disse bidrar med direkte inntekter til kommunen i form av skatt og rammeoverføringer. Dersom åpning for tilflytting til fritidsboliger medfører en befolkningsøkning anses dette som positivt.

Undervisning

Det er god kapasitet på skolene i kommunen, og planlagt ny skole bygges også med en kapasitetsreserve for fange opp en ønsket befolkningsvekst. Ut over det som er kommentert tidligere om skoleskyss, anses ikke tilflytting av barn i skolepliktig til fritidsboliger å medføre ulemper for undervisningssektoren.

Tekniske tjenester

Teknisk sektor påpeker at fast bosetting vil medføre større krav til leveringssikkerhet for tekniske tjenester (vann, avløp, renovasjon), og at dette kan være utfordrende i beredskapssammenheng.

For de nyere, regulerte områdene på fjellet er standarden på kommunaltekniske anlegg i all hovedsak robust nok til å forsvare at folk kan bo fast i områdene. Men i noen områder kan det være «flaskehalser» som gjør det betenkelig å ha fastboende. Det er derfor viktig at de forholdene som teknisk sektor påpeker avklares før dispensasjoner for bruksendringer gis. Norefjell Vann- og Avløpsselskap, Hallingdal Renovasjon og Tilsynet for små avløpsanlegg vil være aktører som skal involveres, i hvert fall inntil det er etablert fellesforståelse og rutiner rundt disse problemstillingene.



Forholdet til tjenesteområder med eksterne samarbeidspartnere

Utkast til prinsippsak om temaet «Bo på hytta» ble distribuert til Drammensregionens Brannvesen og Hallingdal Renovasjon, med anmodning om å gi tilbakemelding. Kommunen har ikke mottatt noen merknader til saken. Kommunen legger derfor til grunn at disse aktørene anser at deres saklige virkeområde ivaretas gjennom vilkårene som skal legges til grunn for bruksendringer.

Når det gjelder vann- og avløpsforhold vil det trolig være Norefjell Vann- og avløpsselskap som i størst grad vil involveres, da selskapet leverer VA-tjenester til det aller meste av områdene for fritidsbebyggelse på Norefjell. Her vil hensynet til forsvarlige VA-tjenester ivaretas gjennom etablerte samarbeidsrutiner mellom plan/byggesak og selskapet. I de tilfellene der det vurderes bruksendringer i LNFR-områder uten offentlig VA-nett vil kommunen innhente nødvendig bistand fra Tilsynet for små avløpsanlegg og eventuelt mattilsynet og/eller kommuneoverlegen.

Andre forhold

Areal og transport

Det vises til tidligere kommentarer knyttet til fylkeskommunens kommentarer til temaene trafikk og boligspredning. Kommunens vurdering er at det samlede transportbehovet heller vil reduseres enn å øke ved at mennesker som jevnlig pendler over til dels lange avstander mellom hjem og fritidsbolig faktisk heller velger å bosette seg på sin fritidsbolig.

Miljø

Det vises til tidligere vurdering for miljømessig bærekraft. Bruksendringer fra fritidsbolig til bolig medfører ikke økte utbyggingsarealer eller beslag av naturressurser. Menneskelig påvirkning på klima anses heller ikke å bli påvirket av om folk bor her eller der, såfremt boligen har en tilfredsstillende standard for energibruk, avløp m.m. Videre vil de samme rammebetingelsene gjelde for bruk av naturområdene (tilrettelegging, ferdsel m.m.) enten man er fastboende eller fritidsinnbygger i Krødsherad. Ut fra dette anses ikke miljømessige hensyn å berøres i slik grad at det skulle tale imot å åpne for at folk kan bosette seg i sin fritidsbolig.

Samfunnssikkerhet og beredskap

På overordnet nivå ivaretas hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap i kommunens ROS-analyse og beredskapsplan. Innenfor byggeområder som er regulert i nyere tid er hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap vurdert gjennom ROS-analyser i forbindelse med planarbeidet. Kommunen foretar i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling utsjekk av relevante samfunnssikkerhetstema (flom, skred, trafikkfare m.m.). Når kommunen skal ta stilling til søknader om fast bosetting vil det være et vurderingstema om fast bosetting, til forskjell fra fritidsbruk, vil medføre økt risiko.

Et obligatorisk vilkår for bruksendring er at det må sikres adkomst for utrykningskjøretøy til alle enheter som får fast bosetting.



Folkehelse

Det kan være mange motiver for at mennesker bytter bopel. Kommunen antar at de som velger å flytte til sin fritidsbolig gjør dette ut fra en motivasjon om å få bedre livskvalitet. Ved å flytte til fritidsboligen vil folk få muligheter for aktiv utfoldelse i natur med lite støy og rein luft. For Krødsherads øvrige innbyggere vil heller ikke en befolkningsvekst innebære at deres livskvalitet blir forringet. Ut fra dette anses tilflytting til fritidsboliger å ha positiv folkehelseeffekt.

Kommunedirektørens oppsummering

Tilflytting til fritidsboliger bygger opp under kommunens visjon «Vertskap i verdensklasse» og vedtatte målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel.

Selv om det kan medføre noen økte behov for kommunale tjenester vurderes det at tilflytting til fritidsboliger samlet sett vil gi kommunen en gevinst i form av befolkningsvekst, og derigjennom et positivt bidrag til kommuneøkonomien.

Bærekraftig kommuneøkonomi er viktig også for den sosial bærekraft, da kommunen gjennom å kunne levere gode tjenester, tilpasset den enkeltes behov, fremmer trygghet, helse, velferd og sosiale forhold for våre innbyggere. Videre antas det at de som ønsker å bosette seg i sin fritidsbolig gjør dette ut fra at dette også vil gi dem, som ny innbyggere i Krødsherad, bedre livskvalitet.

Bosetting i fritidsboliger anses ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for miljømessig bærekraft. Om folk bor fast, eller om de bare oppholder seg sporadisk i fritidsbolig, så medfører ikke dette mer forbruk av arealer eller naturressurser. Bosetting i fritidsboliger kan endatil ha en positiv effekt for miljø og klima, ved at det kan redusere transportbehovet for mennesker som tidligere jevnlig har pendlet mellom bolig og fritidsbolig flytter til sin fritidsbolig.

Ut fra ovenstående anses derfor tilflytting til fritidsboliger også å bygge opp under kommunens bærekraftsmål. Ved vurderingen av søknader om bruksendringer fra fritidsbolig til bolig bør disse vurderingene vektlegges.

Rask og forutsigbar håndtering av søknader er viktig i et vertskapsperspektiv. Gjennom de rutinene det legges opp til i denne saken vil det innenfor lovens rammer bli en rask og smidig prosess å håndtere søknader om tilflytting til fritidsboliger, både for de som søker og kommunens administrasjon.

For ikke å skyve kostnader for saksbehandling over på andre gebyrbelagte tjenester innenfor plan- og byggesak, mener kommunedirektøren at bruksendringssøknader bør gebyrbelegges. Dersom dette ikke er ønskelig ut fra et vertskapsperspektiv vil det være behov for å kompensere for merarbeidet med saksbehandlingen ved å øke ressursene til saksbehandling og eventuelt tjenestekjøp.



I henhold til ovenstående vil kommunedirektøren be formannskapet gi slik innstilling til kommunestyret:

1. Krødsherad kommune er positive til å kunne vurdere dispensasjoner iht. plan og bygningslovens §19-2 for bruksendring av fritidsboliger til bolig
2. Innenfor regulerte byggeområder og LNFR-sone 2 i kommuneplanens arealdel avgjøres søknader om dispensasjoner administrativt.
3. Dispensasjoner som gis skal være midlertidige iht. plan og bygningslovens §19-3, og skal ikke knyttes til eiendommen, men til personen(e) som søker. Dette innebærer at dispensasjon opphører ved fraflytting eller eierskifte på eiendommen.
4. Følgende vilkår må være oppfylt og dokumentert for at dispensasjon skal kunne gis:
 - Enheten som skal bruksendres til bolig skal ha innlagt strøm
 - Drikkevanns- og avløpsløsning skal tilfredsstillere kravene til helårsbolig
 - Adkomsten skal være vinterbrøytet
 - Ligger fritidsboligen innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl.) ha gratis, nøkkelfri tilgang til bruk av veien

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.

5. For å sikre at bruksendringen oppfylles settes følgende vilkår:
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring skal benytte samme renovasjonsordning som tidligere, men vil på grunn av økt levert mengde faktureres som boligrenovasjon.
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring legges ikke inn i feiervesenets rode for jevnlig feiing. Eier har selv ansvar for å ta kontakt med feiervesenet ved behov, og vil bli fakturert etter gjeldende satser for bestilt feiing.
 - Søker må innen en gitt frist endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor bruksendring blir innvilget.

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.

6. For å kvalitetssikre at relevante hensyn er ivaretatt skal søknader om bruksendringer ved behov forelegges for eksterne samarbeidspartnere til uttalelse.
7. Dersom det blir satt vilkår med tidsfrister i vedtaket, vil det kunne utstedes midlertidig brukstillatelse frem til vilkårene er oppfylt.
8. Dispensasjonssøknader om bruksendring gebyrbelegges. Det innarbeides et nytt pkt. 4.7 i kommunens gebyrregulativ «Bruksendringer fra fritidsbolig til bolig – eller omvendt, i regulerte byggeområder eller LNFR-sone 2.»
For 2021 fastsettes gebyret til kr. 6.880,-



Behandling:

Saken ble behandlet før sak 24/21.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskapet (Glesne, Nore, Kalager, Aasen og Ødegård) innstiller:

1. Krødsherad kommune er positive til å kunne vurdere dispensasjoner iht. plan og bygningslovens §19-2 for bruksendring av fritidsboliger til bolig
2. Innenfor regulerte byggeområder og LNFR-sone 2 i kommuneplanens arealdel avgjøres søknader om dispensasjoner administrativt.
3. Dispensasjoner som gis skal være midlertidige iht. plan og bygningslovens §19-3, og skal ikke knyttes til eiendommen, men til personen(e) som søker. Dette innebærer at dispensasjon opphører ved fraflytting eller eierskifte på eiendommen.
4. Følgende vilkår må være oppfylt og dokumentert for at dispensasjon skal kunne gis:
 - Enheten som skal bruksendres til bolig skal ha innlagt strøm
 - Drikkevanns- og avløpsløsning skal tilfredsstillende kravene til helårsbolig
 - Adkomsten skal være vinterbrøytet
 - Ligger fritidsboligen innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl.) ha gratis, nøkkelfri tilgang til bruk av veien

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.
5. For å sikre at bruksendringen oppfylles settes følgende vilkår:
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring skal benytte samme renovasjonsordning som tidligere, men vil på grunn av økt levert mengde faktureres som boligrenovasjon.
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring legges ikke inn i feiervesenets rode for jevnlig feiing. Eier har selv ansvar for å ta kontakt med feiervesenet ved behov, og vil bli fakturert etter gjeldende satser for bestilt feiing.
 - Søker må innen en gitt frist endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor bruksendring blir innvilget.

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.
6. For å kvalitetssikre at relevante hensyn er ivaretatt skal søknader om bruksendringer ved behov forelegges for eksterne samarbeidspartnere til uttalelse.
7. Dersom det blir satt vilkår med tidsfrister i vedtaket, vil det kunne utstedes midlertidig brukstillatelse frem til vilkårene er oppfylt.



8. Dispensasjonssøknader om bruksendring gebyrbelegges. Det innarbeides et nytt pkt. 4.7 i kommunens gebyrregulativ «Bruksendringer fra fritidsbolig til bolig – eller omvendt, i regulerte byggeområder eller LNFR-sone 2.» For 2021 fastsettes gebyret til kr. 6.880,-

Behandling/vedtak i KOMMUNESTYRET den 18.03.2021 sak 18/21

Behandling:

Formannskapet innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Krødsherad kommune er positive til å kunne vurdere dispensasjoner iht. plan og bygningslovens §19-2 for bruksendring av fritidsboliger til bolig
2. Innenfor regulerte byggeområder og LNFR-sone 2 i kommuneplanens arealdel avgjøres søknader om dispensasjoner administrativt.
3. Dispensasjoner som gis skal være midlertidige iht. plan og bygningslovens §19-3, og skal ikke knyttes til eiendommen, men til personen(e) som søker. Dette innebærer at dispensasjon opphører ved fraflytting eller eierskifte på eiendommen.
4. Følgende vilkår må være oppfylt og dokumentert for at dispensasjon skal kunne gis:
 - Enheten som skal bruksendres til bolig skal ha innlagt strøm
 - Drikkevanns- og avløpsløsning skal tilfredsstillere kravene til helårsbolig
 - Adkomsten skal være vinterbrøytet
 - Ligger fritidsboligen innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl.) ha gratis, nøkkelfri tilgang til bruk av veien

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.

5. For å sikre at bruksendringen oppfylles settes følgende vilkår:
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring skal benytte samme renovasjonsordning som tidligere, men vil på grunn av økt levert mengde faktureres som boligrenovasjon.
 - Eiendommer med midlertidig bruksendring legges ikke inn i feiervesenets rode for jevnlig feiing. Eier har selv ansvar for å ta kontakt med feiervesenet ved behov, og vil bli fakturert etter gjeldende satser for bestilt feiing.
 - Søker må innen en gitt frist endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor bruksendring blir innvilget.

Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering i den enkelte sak.

6. For å kvalitetssikre at relevante hensyn er ivaretatt skal søknader om bruksendringer ved behov forelegges for eksterne samarbeidspartnere til uttalelse.
7. Dersom det blir satt vilkår med tidsfrister i vedtaket, vil det kunne utstedes midlertidig brukstillatelse frem til vilkårene er oppfylt.



8. Dispensasjonssøknader om bruksendring gebyrbelegges. Det innarbeides et nytt pkt. 4.7 i kommunens gebyrregulativ «Bruksendringer fra fritidsbolig til bolig – eller omvendt, i regulerte byggeområder eller LNFR-sone 2.» For 2021 fastsettes gebyret til kr. 6.880,-