



Krødsherad
kommune

Flytte på hytta

Veiledningsmateriale og eksempel på Søknad om bruksendring og midlertidig personlig dispensasjon til å flytte på hytta.



For mer informasjon kan kommunens byggesaksbehandler kontaktes på tlf 99400074 eller epost: lasse.olsen@krodsherad.kommune.no



Krødsherad
kommune

Veiledning -Bo på hytta med personlig midlertidig bruksendring

I mars 2021, vedtok kommunen retningslinjer og kriterier som for noen vil gjøre det enklere å bo og folkeregistrere seg på hytta.

Vedtaket legger til rette for bruksendring og personlig midlertidig dispensasjon for en eller flere personer til å bosette seg på hytta. Eiendommens formål forblir uendret, mens det kan gis midlertidig personlig dispensasjon for en eller bosetninger.

Kommunens vedtak legger til rette for et saksbehandlingsgebyr for behandling av dispensasjon og bruksendring på kr. 7000,-, dette gjøres gjeldene for bosetning i regulerte byggeområder eller LNF- sone 2.

For nyere fritidsboliger (TEK10/TEK17)

Har du en fritidsbolig bygd etter TEK10 eller nyere kan du trolig søke om å flytte på hytta uten krav om ansvarlig foretak for søknadsprosessen. For disse fritidsboligene kan du selv gjennomføre søknadsprosessen. Trykk den denne linken for å se eksempel på komplett søknad.

For at du skal kunne få dispensasjon må følgende være ivaretatt:

- ✓ 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 eldre fritidsboliger (før TEK10)

Har du en fritidsbolig oppført før TEK10- (før 2010) kan ikke søknaden behandles som et tiltak uten krav til ansvarlig foretak. For disse eiendommene kreves det ansvarlig søker for søknadsprosessen og dersom det skal søkes om fravik fra tekniske krav må dette redegjøres for og vedlegges søknaden. For disse tiltakene vil det være mulig å søke som selvbygger for en eller flere funksjoner. Kontakt kommunen for å avklare hvilke forutsetninger som gjøres gjeldende for din fritidsbolig.

For at du skal kunne få dispensasjon må følgende være ivaretatt:

- ✓ Bruksendring fra fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter plan- og bygningsloven (PBL) § 20-1 bokstav d. I tillegg må det søkes dispensasjon jf. PBL kap. 19 da en slik endring vil være i strid med regulert arealformål. En søknad om dispensasjon må begrunnes og man må varsle naboer om dette.
- ✓ Søknaden vil utløse krav om ansvarsrett for søknad, prosjektering og evt. utførelse. Det vil også være mulig å søke ansvarsrett som selvbygger i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.
- ✓ For bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil hele bygningen berøres, og kommunen legger derfor til grunn at samtlige krav til helårsbolig etter TEK17 gjelder.

- ✓ For eiendommer som ikke er knyttet til fellesanlegg, skal det dokumenteres at avløpsanlegget tilfredsstillende den standarden en helårsbolig krever
- ✓ Det er mulighet til å søke om dispensasjon fra de tekniske kravene i TEK17.

Ved innvilget dispensasjon må det påregnes følgende:

- ✓ 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.
- ✓ Vedtaket er midlertidig og gis for eiertiden til den som har hjemmelen bruksendringen gis til. Dersom det er ønskelig å videreføre ordningen ved eiendomsoverdragelse, må ny søknad om bruksendring sendes inn.

Fravik fra tekniske bygningskrav

Har du en eldre fritidsbolig og ønsker å bo på hytta. Det kan det være vanskelig å avgjøre hvilke tekniske krav fritidsboligen oppfyller og hvilke det må søkes om fravik fra. 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.

For mer informasjon om tekniske krav, se link:

https://dibk.no/globalassets/eksisterende-bygg/veiledningsstoff/tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg_eksempelsamling_nkf.pdf

Særskilt for eiendommer som ligger i Landbruk, Natur og fritid – LNF

Store deler av kommunens fritidsboliger befinner seg i områder avsatt til LNF. Disse eiendommen er i kommuneplanens arealdel angitt som sone 1-3. Hvorav sone 1 primært er langs 100 meter belte langs fjorden, sone 2 for spredt, bolig, fritids- og næringsbebyggelse og sone 3 ikke påregnelig med boligbebyggelse.

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.