

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. Det er vedtatt retningslinjer for midlertidig/fast bosetting i fritidsboliger i kommuneplan og kommunedelplanen for Øyer sør.

Sammendrag

1. Innvilges kun for høystandardhytter
2. Krever dispensasjon fra reguleringsplanen
3. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig er søknadspliktig.
4. Det kreves at noen har folkeregistrert adresse på eiendommen.
5. Endringer i kommunale avgifter.
6. Gis midlertidig inntil 10 år.

Hva kreves?

1. Innvilges kun for høystandardhytter, dette innebærer at eiendommen må:
 - a. Være tilknyttet offentlig ledningsnett
 - b. ha innlagt strøm
 - c. ha en fullverdig vinterbrøytet vegforbindelse.
2. Dispensasjonssøknad
 - a. Bruk av fritidsbolig som bolig er i strid med reguleringsformålet.
 - b. Krever grunnlagt søknad om dispensasjon og nabovarsel. Søknad om dispensasjon skrives i fritekst, da det finnes ikke noe skjema for dette.
 - c. For at dispensasjon skal gis må hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og – fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.
 - d. Behandles politisk og gebyr må betales uavhengig av utfallet. Ingen har krav på dispensasjon.
 - e. Kostnad dispensasjonsgebyr – 11 100 kr i gebyrregulativ for 2022. Dette kan endres, og vil følge det til enhver tid gjeldende gebyrregulativet på våre hjemmesider.
3. Søknad om bruksendring (dersom dispensasjon innvilges)
 - a. Det kreves ansvarlige foretak – herunder ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende, samt ansvarlig utførende for eventuelle endringer som må gjøres.
 - b. 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 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».

- c. Det gjelder krav til tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer etter pbl. § 28-1. Dette innebærer at eiendommen må utredes før den eventuelt kan brukes 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. Dersom reguleringsplanen har utredet aktsomhet og fareområder tilstrekkelig, vil slike utredninger ikke behøves.
 - d. Kostand byggesaksgebyr – 4 460 kr per 06.09.2022. Dette kan endres, og vil følge det til enhver tid gjeldende gebyrregulativet på våre hjemmesider.
4. Noen må ha fast folkeregistret bostedsadresse på eiendommen. Dersom dispensasjon innvilges forutsettes at søker melder folkeregistrert flytting til fritidseiendommen innen tre måneder etter innvilget dispensasjonssøknad, dispensasjonstillatelse skal ellers bli trukket tilbake. Hovedregel om bosted følger av folkeregisterloven § 5-1 første og annet ledd;
«En person registreres med bosted der vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile. En person som tar sin døgnhvile skiftevis på to eller flere steder, registreres med bosted der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode.»

Eiendomsskatt:

Eiendomsskatten er en objektsskatt. Det er hva eiendommen kan omsettes som, og ikke hvordan nåværende eier bruker eiendommen, som legges til grunn for takseringen, jf. eiendomsskattelova § 8 A-2 første ledd.

Ved midlertidig bruksendring vil eiendommen fortsatt være registrert som fritidsbolig i matrikkelen og dette legges til grunn for takseringen.

Ved varig bruksendring hvor eiendommen med bygninger endres fra fritid til bolig i matrikkelen vil eiendomstaksten endres til bolig.

For mer informasjon om hvordan eiendommer takseres i Øyer se kommunes hjemmeside; «Slik beregnes eiendomsskatten».

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.

Annen informasjon:

Dispensasjoner begrenses til 10 år fra det tidspunkt dispensasjon blir innvilget. Innvilgende dispensasjoner trer ut av kraft ved eierskifte.

Dispensasjonssøknader behandles, som nevnt, 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.

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, strømnnett 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.”