



## **RETTLEIING**

### **FOR DEI SOM ØNSKER Å GJERE FRITIDSBUSTAD OM TIL PERMANENT BUSTAD.**

Sande kommune ønsker å legge til rette for at dei som eig fritidsbustad i kommunen, kan ta i bruk bygninga til heilårsbustad med tanke på å busette seg permanent.

#### **Innleiing.**

Det har etter kvart vorte eit ønske frå mange å kunne flytte til den kommunen dei har fritidsbustaden sin. Det er då aktuelt å bruke fritidsbustaden som permanent bustad.

Ein kan etter dagens gjeldande regelverk ikkje melde flytting til ein eigedom som er definert som fritidseigedom. Den må gjerast om til bustad.

Ei slik omgjerung er søknadspliktig og kommunen må gjere eit vedtak om omgjerung før endringa kan registrerast i det nasjonale eigedomsregisteret «Matrikkelen».

Nedanfor har Sande kommune laga ei rettleiing for kva som må undersøkast og takast med i ein søknad.

Kva punkt som må vere med vil vere forskjellig for kvar enkelt eigedom.

I somme høve kan det vere at oversikten ikkje er fullstendig, men vi har teke med det som er mest vanleg.

#### **Grunnlag.**

Vanlegvis ligg fritidsbustadar/hytter i regulerte hytteområder med tilhøyrande reguleringsplanar med føresegner.

Nokre hyttebygg finn vi og i uregulerte områder, der det er kommuneplanen sin arealdel med føresegner som seier noko om kva bruk som kan tillatast innanfor dei enkelte områda.

Som oftast må difor ein søknad om bruksendring også innehalde ein søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner.

Kommunen vil vere meir restriktive med å godkjenne bruksendring i eit regulert område for fritidsbustader enn der det er spreidd utbygging.

Dette kjem av at ein i regulert område tidlegare har gjennomført ein reguleringsprosess, og har bestemt at det i dette området berre skal byggast fritidsbustader. Dersom det vert gitt løyve til fråvik frå regulert bruk, vil det vere noko som utholar reguleringsplanen og all erfaring viser at det svært ofte oppstår konflikstar mellom bebruarane.

I vurderinga rundt søknad om dispensasjon skal det takast omsyn til alle bebruarane og fordelane ved å gi dispensasjon skal vere klart større enn ulempene. Dispensasjon kan heller ikkje gis dersom omsyn bak regelen det dispenserast frå, omsyn til lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig sett til side.

## Krav til bygning, tomt og nærområde.

Plan- og bygningslova med teknisk forskrift (TEK17) set strengare krav til ein bustad enn ein fritidsbustad.

Dette gjeld både bygninga, tomta og nærområde til bustaden.

I dei tilfella at bygninga ikkje stettar krava som teknisk forskrift set til bustad, må det søkast om dispensasjon frå byggereglane.

Dei fråvika frå TEK17 som kjem fram, må listast opp og kome med i søknaden.

## Bygning

Det er sett strengare krav til isolasjon, inneklima, tilgjenge, planløyising, utforming av rom og til bygningsdelar for bustad enn det som gjeld for fritidsbustad.

Her må ein kontrollere om bygninga stettar krava i teknisk forskrift. Dersom bygninga ikkje er av ny dato, vil det oppstå situasjonar der ein må søke om dispensasjon frå TEK17 ved overgang til bustad.

Det må i slike tilhøve undersøkast kva som avvik frå regelverket og kor store avvika er.

Tekniske krav som stillast til bustad framkjem av TEK17.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/>

Nedanfor er et laga ei liste over dei mest vanlege avvika frå TEK17.

## Gangtilkomst

- Kapittel 8 Uteareal: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/ii/12-4/>
- Krav til gangtilkomst: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-5/>
- Parkeringsplass og ladepunkt for el-bil: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-8/>

## Planløyising og inneklima

- Planløyising: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/i/12-2/>
- Krav om tilgjenge: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/ii/12-2/> (3.ledd)
- Krav til utforming av rom: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/ii/12-7/>
- Bad og toalett: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/ii/12-9/>

- Inneklima: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/ii/12-9/>
- Ventilasjon: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/i/13-2/>
- Energikrav: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/14/14-3/>

### Tomta

- Det må vere opparbeidd parkeringsplass til to bilar.
- Det må vere plass til å snu inne på eigen tomt slik at ein unngår i rygge ut på offentleg veg.
- Avkjørsel frå offentleg veg må vere godkjent av vegmynde.
- Det må vere minst 4 meter frå bustaden til tomtgrense eller det må vere avtalt med nabo at bygninga kan stå nærare.

### Nærområde

- På tomta eller i nærleiken skal det vere nærleikeplass for born.
- Tomta må ha opparbeidd eller tinglyst rett til å opparbeide tilkomstveg frå offentlig veg.
- Dersom vassleidningar eller avlaupsleidningar går over annen eigedom må rettane til leidningsføringane vere tinglyst.

### Søknaden.

Bruksendring frå fritidsbustad til bustad er søknadspliktig.

Dette kjem fram i Byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. <https://dibk.no/regelverk/sak/2/2/2-1/>

Kven kan søke?

Eigar av eigedomen kan sjølv søke om bruksendring.

Vi tilrår at det vert leigd inn rådgjevar med kompetanse for søknadsarbeid for å utarbeide søknaden.

Kva skal søknaden innehalde og kva krav vert sett før søknaden kan takast til behandling?

- ✓ Det skal framkome kven som er tiltakshavar (eigar) og med tilstrekkelig kontaktinformasjon
- ✓ Eigedomens adresse og gnr, bnr og kva bygning søknaden gjeld.
- ✓ Opplysningar gjeve i nabovarsel
- ✓ Kvittering for utsendt nabovarsel
- ✓ Situasjonsskart som viser bygningar og målsette avstandar mellom bygg og eigedomsgrenser
- ✓ Plan-, snitt-, og fasadeteikningar av den bygninga søknaden gjeld.
- ✓ Søknad om auka bruk av avkjørsle til offentleg veg
- ✓ Opplysningar om eigedomen
- ✓ Opplysningar om bygninga det vert søkt endring på

Dersom bygninga ligg i område som i reguleringsplan eller kommuneplan er avsett til anna formål enn bustad:

- ✓ Grunngeven søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner

Dersom avvik frå TEK17:

- ✓ Grunngeven søknad om dispensasjon frå teknisk forskrift.

Sande kommune	<a href="http://www.sande-mr.kommune.no">www.sande-mr.kommune.no</a>	Sentralbord:	70 02 67 00
Rønnebergplassen 17	<a href="mailto:postmottak@sande-mr.kommune.no">postmottak@sande-mr.kommune.no</a>	Org. nr:	822 534 422
6084 Larsnes		Kontonr:	3906.07.50061

## Saksgang

Når kommunen har mottatt komplett søknad, vert saksbehandling sett i gang etter saksbehandlingsreglane (SAK10).

Dersom søker ikkje har innhenta uttalar frå andre mynde på førehand, er det kommunen sin samordningsplikt å sørge for at saka vert sendt til høyring til dei instansar som har uttalerett. Når saka er komplett er det sakshandsamar sin plikt å legge den fram for det utvalet som skal gjere vedtak.

## Vedtaket.

Løyve eller godkjenning av endring frå fritidsbustad til bustad er enkeltvedtak som gjeld den bygninga ein søker endring for.

Vedtaket om løyve eller godkjenning er ikkje retningsgivande for andre i nabolaget eller i kommunen.

Ein kan altså ikkje vise til forskjellsbehandling om det vert gitt løyve for eit bygg og eit anna ikkje.

Kommunen kan sette vilkår for godkjenning. Dette kan for eksempel vere utbetring av tilkomst, utbetring av ventilasjon, utbetring av isolasjon, vindauge, universell utforming og anna som fråvik frå byggereglane (TEK17) sine krav til bustad.

Vedtaket er basert på opplysningar gjevne i søknad. Dersom det vert gjeve feil opplysningar, kan ein risikere at vedtaket vert omgjort/oppheva.

## Verknad av godkjenning / løyve.

Det må presiserast at ei godkjenning av bruksendring ikkje medfører ei godkjenning av bygninga sin tekniske tilstand i høve til byggeteknisk regelverk.

For bustad er det, som eksempel, krav til uavhengig kontroll av våtrom og bygninga sin tettheit. I eit eksisterande fritidsbygg er det skjeldan utført slik kontroll.

Det er tiltakshavar sitt ansvar at konstruksjonane er utført slik byggereglane krev.

Dersom søknaden fører til godkjenning / løyve og frist til klage er ute, er det kommunen sin plikt å føre eigedomsendringa inn i det nasjonale eigedomsregisteret «Matrikkelen».

Endringa i Matrikkelen vil medføre at offentlege avgifter vert justert etter vedteke gebyrregulativ.

## Kostnad for saksbehandling

Sande kommune har vedteke gebyrregulativ for saksbehandling. Dette finn du på Sande kommune sine heimesider. <https://www.sande-mr.kommune.no/>