



Hemsedal
kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/3357-1

Saksbehandler: Anders Teigen Bakke

Side 1 av 3

Saksgang

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
2022/3357	Hovedutvalg for plan og ressurs	27/10/2022

Fra fritidsbolig til helårsbolig

Kommunedirektørens innstilling:

Hemsedal kommune ønsker å legge til rette for endring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Administrasjonen kan gi tillatelse til endring så langt administrasjonen oppfatter at det er i tråd med føringene fra overordna myndigheter om geografisk bosettingsmønster.

Administrasjonen kan avvike fra krav til helårsbolig basert på faglig skjønn.

Administrasjonen kan sette tidsbegrensning på tillatelse basert på faglig skjønn.

Saken blir avgjort av:

Kommunestyret.

Saksdokument:

Arkivmappe.

Saksopplysninger:

Kommunestyret behandlet den 3. september 2020 sak nr. 2019/2268 om endring fra fritidsbolig til helårsbolig og vedtok følgende:

«Hemsedal kommune ønsker å legget rette for at hytter i enkelte deler av kommunen kan brukes til bolig. Administrasjonen kan behandle søknader om bruksendring fra fritid til bolig delegert som kurant sak, og i tråd med disse kravene:

- *Bygg må tilfredsstillе boligstandard jf. gjeldende TEK*
- *Veier må tilfredsstillе kommunal standard, med hensyn til nødetater, hjemmehjelpstjenester etc. (bredde, helårsveier, sikt og trafiksikkerhet)*
- *Risiko- og sårbarhet: krav til risiko- og sårbarhet må oppfylles (skred, ras, støy, radon, brannvann mm)*
- *Krav til enten offentlig VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg*
- *Renovasjon/feiing etc som for bolig*

Det kan vurderast bruksendring av fritidsbustader til bustader i ein avstand inntil 2 km frå fylgjande vegaksar :

- *Rv 52 frå Liovegen vegkryss vest til Gol dele*
- *Grøndalsvegen frå Tuv til Feten*
- *Torsetvegen*
- *Lykkjavegen til Embrikgard*
- *Øvre Hemsedalsvegen til Gol dele*

Unnateke områda Tottelia, Totteskogen, Holdebakken, Holdeskarlia og Holdeskaret.

Bruksendring fra fritid til bustad gis som midlertidig dispensasjon inntil 3 år, deretter skal det i hovudsak reguleres.

Administrasjonen skal drive aktiv oppfølging av fritidsboliger som brukes som bolig.»

Kommunen må i hovedsak ta stilling til tre forhold når den legger rammene for adgang til endring fra fritidsbolig til helårsbolig:

- Geografi: Hvor i kommunen er det ønskelig å åpne for endring fra fritidsbolig til helårsbolig (i tillegg til områdene hvor slik endring er i tråd med gjeldende plan)?
- Tilstand: Hvilke krav må gjelde ved endring fra fritidsbolig til helårsbolig (og hvilke krav som gjelder for nye helårsboliger kan fravikes)?
- Tid: Skal svaret på de to foregående punktene være betinget av en tidsbegrensning?

Forhold til overordnet plan og lov:

Gjeldende plan viser hvor i kommunen det er tillatt å endre fra fritidsbolig til helårsbolig. Spørsmålet er om det er ønskelig å åpne for dispensasjon fra plan også i områder hvor slik endring ikke er tillatt i plan.

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter oppstiller en rekke tekniske krav til nye helårsboliger. Spørsmålet er om det er ønskelig å avvike fra slike krav ved endring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Miljøkonsekvenser:

Når det gjelder geografi, er det slik at bosettingsmønster er av betydning for areal- og transportbruk og dermed for miljøet. I grove trekk er et konsentrert bosettingsmønster positivt for miljøet og et spredt bosettingsmønster negativt for miljøet.

Når det gjelder tilstand, er det vanskeligere å gi generelle retningslinjer. På den ene siden har tekniske krav til nye helårsboliger blant annet til formål å redusere klimaavtrykket. På den annen side kan adgang til å tillate avvik fra tekniske krav åpne for gjenbruk med positiv klimaeffekt. Hvordan dette slår ut vil bero på forholdene i hver enkelt sak.

Sikkerhet og beredskap:

Bosettingsmønster er også av betydning for sikkerhet og beredskap. Et konsentrert bosettingsmønster er eksponert i den forstand at en hendelse (f.eks. brann eller strømbrydd) rammer flere og sprer seg raskere. Et spredt bosettingsmønster er eksponert i den forstand at muligheter og responstid for beredskapsarbeid normalt vil være svekket. Kommunen må påse at adekvat sikkerhet er ivaretatt i hver enkelt sak.

Noen av de tekniske kravene som gjelder for nye helårsboliger har til formål å ivareta sikkerhet og beredskap, og avvik fra slike krav vil da være av direkte betydning.

Økonomiske konsekvenser:

Bosettingsmønster er også av betydning for kommunens økonomi. Det må antas at et konsentrert bosettingsmønster er kostnadsbesparende for levering av offentlige tjenester, og at et spredt bosettingsmønster er fordyrende.

Administrasjonen kan ikke se at spørsmålet om avvik fra tekniske krav har generell og direkte betydning for kommunens økonomi.

Vurdering:

Geografi

Kommunestyrets vedtak åpner for endring fra fritidsbolig til helårsbolig langt utenfor sentrumsområdene. Regional plan for areal og transport gir som retningslinje at boligbygging skal skje innenfor 2-3 km fra sentrumsområdet, hvilket er en betydelig snevrere ramme. Det må antas at overordna myndighet vil være noe mer fleksible med hensyn til endret bruk av eksisterende bygning med tidsbegrensning, men likevel er det trolig potensial for uoverensstemmelse her. Administrasjonen foreslår at administrasjonen gis adgang til å tillate endring fra fritidsbolig til helårsbolig så langt det er i tråd med føringene fra overordna myndighet.

Kommunestyrets vedtak åpner ikke for endring fra fritidsbolig til helårsbolig i kjerneområdet. Regional plan for areal og transport legger opp til at det er nettopp i sentrale områder det er nærliggende å åpne for ytterligere bosetting. Kommunestyret kan ha hatt ulike grunner til å unnta kjerneområdet fra bosetting. Administrasjonen mener imidlertid det er vanskelig å se noen grunn til at kjerneområdet bør være unntatt kategorisk. Det er bare adgang til å gi dispensasjon fra plan hvis formålet med plan ikke blir vesentlig tilsidesatt og hvis det er vesentlig overvekt av fordeler kontra ulemper. Hvis en konkret sak oppfyller vilkårene og det er ønskelig å gi dispensasjon, bør det være anledning til det. Administrasjonen foreslår at administrasjonen gis adgang til å tillate endring fra fritidsbolig til helårsbolig i kjerneområdet som andre steder.

Tilstand

Kommunestyrets vedtak forutsetter oppfyllelse av tekniske krav uten avvik. Det er nærliggende å anta at svært mange fritidsboliger ikke vil oppfylle alle tekniske krav til nye helårsboliger, og at tilnærmingen derfor er lite praktisk dersom endring fra fritidsbolig til helårsbolig er ønskelig.

Tekniske krav til nye helårsboliger gjelder for eksempel vei, parkering, vann, avløp, energi, konstruksjon, sikkerhet, helse, klima, tilgjengelighet mv. Om det er akseptabelt å avvike fra tekniske krav vil variere etter omstendighetene, og det er nærliggende at den konkrete vurderingen i hver enkelt sak beror på et faglig skjønn som utøves av administrasjonen.

Tid

Kommunestyrets vedtak forutsetter at tillatelse til endring fra fritidsbolig til helårsbolig bare varer i tre år.

Dersom endring er ønskelig ut fra vurderingene knyttet til geografi og tilstand er det ikke uten videre gitt at varigheten alltid bør være begrenset til akkurat tre år. Administrasjonen foreslår at administrasjonen gis adgang til å vurdere dette konkret i hver enkelt sak.