



DOVRE KOMMUNE

Saksnr: 2019/345 -1

Arkiv:

Saksbehandler:

Bernhard Svendsgard

Dato: 28.05.2019

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
24/19	Plan-, nærings- og utviklingsstyret	11.06.2019
36/19	Kommunestyret	17.06.2019

Dispensasjon hytter - retningslinjer for saksbehandling

Saksutredning:

Bakgrunn

Historisk har det vært søkt om bruksendring/dispensasjon fra bolig til fritidsbolig ved flere anledninger i Dovre. De senere årene har også bruksendring fra fritidsbolig til bolig blitt et tema. Dovre kommune har ikke hatt en vedtatt praksis på dette området (i likhet med mange andre kommuner), men flere hytter har over tid gått over til å bli brukt som bolig, uten at dette har vært godkjent av kommunen.

De tilfellene rådmannen kjenner til dreier seg om fast bosetting i regulerte hyttefelt med veg, elektrisitet og godkjente, felles vann- og avløpsløsninger. Dovre kommune har så langt ikke fulgt opp disse sakene.

Tidligere saker som er behandlet

Gjeldende kommuneplan (2002)

I Dovre kommune er det lagt godt til rette for boligbygging i hoveddalføret og delvis Hjerkinntettsted. Det har tidligere vært behandlet saker av denne type på Dovrefjell som med hjemmel i gjeldende kommuneplan har blitt behandlet og avslått av kommunen. Dette ut i fra at en har ment at det kan være uheldig å legge til rette for fast bosetting i fjellet utenom de allerede etablerte bosettingene. Bakgrunnen for dette er faren for økte utgifter til kommunale tjenester, forurensningshensyn, arealbrukshensyn, presedensvirkning, nabohensyn og hensynet til omkringliggende naturområder.

Ny kommuneplan – samfunnsdelen

Den 03.09.2012 ble samfunnsdelen til den nye kommuneplanen vedtatt, der hensynet til økt bosetting er vektlagt når en ønsker å legge til rette for personlig betingete bruksendringer. I denne står det at «for fritidsboliger med godkjent VA-anlegg og helårsveg, åpnes det for å innvilge personlig betinget bruksendring (midlertidig) fra fritidsbolig til bolig». Samfunnsdelen i kommuneplanen er ikke juridisk bindende.

De samme retningslinjene er lagt inn i forslaget til kommuneplanens arealdel.

Enkeltsaker

Kommunestyret i Dovre har tidligere fattet vedtak (34/06) som sier at evt. søknader om bruksendringer i regulerte områder skal gjøres som reguleringsendringer. Dette vedtaket oppheves av de tidligere nevnte kommuneplanvedtakene (inkl. kommuneplanens arealdel når den blir vedtatt).

Det er gitt to dispensasjoner i regulerte områder, begge i Kjørrhovda (skjedde før ovennevnte prinsippvedtak i Kommunestyret):

Tomt 1 ble gitt bruksendring på generell bakgrunn og et ønske fra Dovre kommune om å knytte til seg spesiell kompetanse.

Tomt 2 ble gitt bruksendring på generell bakgrunn og utifra Trolltun gjestegards behov for en bestyrerbolig i umiddelbar nærhet av bedriften.

Det er gitt to avslag i regulerte områder, begge i Kjørrhovda (skjedde etter ovennevnte prinsippvedtak i Kommunestyret) og med begrunnelse i reguleringsbestemmelsene og prinsippvedtaket.

To søknader i LNF-område 1 på Dovrefjell, derav den ene i Fokstugu landskapsvernområde, er tidligere avslått ut fra kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel

I forbindelse med søknader om bruksendring fra hytte til bolig bør en fastsette egne retningslinjer/politikk for saksområdet. Behandling av enkeltsaker med presedensvirkning er ikke heldig. Dette bør i første rekke gjøres gjennom kommuneplanens arealdel. I arealdelen kan en se hele kommunen under ett, gjøre sektorovergrepene vurderinger og samtidig gjennomføre de offentlige høringsprosessene som er nødvendig for å få gyldige vedtak.

Bestemmelser (juridisk gjeldende) i arealdelen vil ha virkning kun for de eiendommene som ligger utenfor regulerte områder, i praksis vil dette omfatte eiendommer over Dovrefjell.

I arealdelen kan en også fastsette retningslinjer (ikke juridisk bindende) for saksbehandlingen av dispensasjonssøknader. Disse kan også brukes som *retningsgivende* for saksbehandlingen av saker innenfor regulerte områder (sakene må likevel behandles som separate dispensasjonssaker, evt. reguleringsendringer).

Både retningslinjer og bestemmelser kan gjelde for hele eller deler av kommunens areal og det må i arealdelen gjøres konkrete vurderinger for hvert enkelt område.

Samlet gir dette en klar framstilling av kommunens politikk for saksområdet, som både politikere, innbyggere og andre myndigheter kan ta stilling til i planprosessen.

Mange kommuner har valgt å utforme retningslinjene slik:

Regulerte fritidsboliger kan gis en personlig betinget bruksendring til boligformål dersom:

- *Reguleringsendring eller dispensasjonsbehandling er gjennomført. I begge tilfeller skal alle parter/grunneiere innenfor planområdet varsles/høres, og regionale myndigheter høres.*
- *Eiendommen har godkjent va-anlegg for helårsbolig eller er tilkopledd off. va-anlegg.*
- *Bygningene er oppført/oppføres etter boligstandard etter pbl/teknisk forskrift.*
- *Eiendommen har helårsveg som blir brøytet jevnlig og ikke er stengt med bom.*

I forslag til kommuneplanens arealdel er det utformet slik:

Kommunen kan gi dispensasjon for tidsbegrenset bruk av fritidseiendom som helårsbolig dersom eiendommen har godkjent vann- og avløpsanlegg og ligger ved veg som er godt framkommelig hele året. Eiendommen skal være lett tilgjengelig i forhold til at kommunen eventuelt må yte ulike typer offentlige tjenester.

Regulerte områder for fritidsboliger

Permanente endringer av arealbruksformål fra fritidsbolig til bolig i regulerte områder er av en slik karakter at det ikke kan avgjøres gjennom dispensasjonsbehandling. Slike endringer må kjøres som egne reguleringsendringer med full reguleringsprosess.

Kommunestyret gjorde i sak 34/06 vedtak om at slike saker skal behandles som reguleringsendringer. Dette vedtaket er endret gjennom kommuneplanens samfunnsdel.

Reguleringsendringer eller dispensasjoner kan medføre erstatningskrav fra andre parter i planområdene, jf. Kjørrhovdasaken. Det har vært framført som argument at fast bosetting vil kunne forringe/reducere verdien på fritidsboligen og at det vil endre hytteområdenes karakter.

Erfaringer

Trysil

Bjørn Myhre i Trysil fortel at kommunen erfarte at det var ein god del som var mykje på hytta, og kommunen fekk også spørsmål om det var mogleg å bruke hytta som bustad. Trysil ønskjer å få fleire til å melde flytting til Trysil, og har teke i bruk mellombels dispensasjonar for å kunne bruke hytta til heilårsbustad.

– Vi har ingen negative erfaringar, men vi ønskjer ikkje for mange dispensasjonar i same hytteområde. Får vi for mange dispensasjonar, så vil hytteområda stå fram som bustadområde. Da må vi vurdere å endre reguleringsplanane i staden for å gje dispensasjon, seier Myhre som assisterande rådmann i Trysil.

I hytteområda er det til dømes ikkje same renovasjonsordning som det er for bustader. Det er heller ikkje lagt opp til skuleskyss.

– I tillegg har dei som ønskjer å bruke hytta som fritidsbustad, heller ikkje sett for seg at dei skulle ende opp med ein fritidsbustad i eit bustadområde. Dersom omfanget av bustader i hytteområda blir for stort, så kan det gje negative utslag.

Myhre seier at kommunen førebels ikkje har fått negative reaksjonar på at det er gitt nokre dispensasjonar.

Kjørrhovda hyttegrend (brev fra hytteforeningen 15/3-19)

Reguleringsbestemmelser for Kjørrhovda, Dombås

På vegne av Kjørrhovda Hyttegrend ønsker vi nok en gang å presisere at dette området er regulert til hytte- og fritidsboliger.

Vi viser til vårt brev til Dovre kommune datert 30.04.2018, hvor vi opplever Dovre kommune som lite forutsigbare.

I 2005 ble det ved en tilfældighet oppdaget at Dovre kommune hadde godkjent søknad om

oppføring av bolighus i hyttefeltet.

Dette ble stoppet etter at saken gikk til Fylkesmannen.

Like etter dette går kommunen inn for å omregulere noen av tomtene fra fritidsbolig til fritidsbolig/bolig. Etter støtte fra næringslivet i kommunen blir rådmannens forslag nedstemt og reguleringen forble uendra.

Med dette historiske bakteppet forventer vi at dette opprettholdes ved eventuelle fremtidige byggesøknader i Kjørrhovda.

Vurdering:

De fleste kommunene som har mottatt søknader om bruksendring fra fritidsbolig til bolig behandler disse som dispensasjonssaker, der det blir gitt midlertidige, personlige dispensasjoner/bruksendringer.

Noen kommuner har også behandlet søknad om varig dispensasjon/bruksendring, men da settes det ofte krav om reguleringsendring og at det dokumenteres at TEK17-kravene til boligstandard holdes.

Det er også noen kommuner som kun gir dispensasjon til et fast antall/prosentsats av fritidsboligene innenfor et område, f.eks. settes det et tak på at inntil fem av tredivye hytter kan omdisponeres. Rådmannen mener at inntil 10% av hyttene i et regulert felt kan gis dispensasjon, uten at dette vil få vesentlig innvirkning på områdenes karakter.

En har ikke funnet saker i andre kommuner der det har vært klager på omdisponering av hytter til bolig. Det er likevel slik at de fleste kommunene hensyntar reguleringsplanene ved at de kun gir midlertidige dispensasjoner eller setter et tak på antall fritidseiendommer med midlertidig bruksendring til helårs bolig.

En dispensasjon innebærer ikke at eiendommen og bygningene bruksendres. En får dispensasjon til å bruke en fritidsbolig til bolig over en gitt periode. Det er derfor ikke en permanent situasjon som tillates. Dette innebærer også at det må settes krav til hvilke plikter som følger eiendommen, både som fritidsbolig og som bolig (gebyrer, skatt, etc).

Det er viktig at reguleringsplanene ivaretar intensjonen med områdene. Dette kan gjøres selv om det gis dispensasjoner, men da på vilkår.

Dersom en setter vilkår, som nevnt ovenfor, så er rådmannen usikker på om omdisponeringer vil ha merkbare, negative virkninger på de regulerte hytteområdene. Midlertidighet og avgrensing av antall er etter rådmannens mening argument som tilsier at dispensasjoner trolig kan gis. Det er likevel viktig å presisere at det ikke finnes gode erfaringer omkring problemstillingen.

PNU-styret drøftet saken på prinsipielt grunnlag i april 2019, og ga administrasjonen oppdrag om å utarbeide retningslinjer for saksbehandling av slike saker. På grunn av sakens natur, så fremmes saken for behandling først i PNU-styret og deretter i kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar:

Retningslinjer for saksbehandling av søknader om dispensasjon for bruk av fritidsboliger til bolig

- 1 Etter søknad kan fritidsboliger med godkjent vann- og avløpsløsning og helårsveg midlertidig brukes som bolig inntil eierskifte foretas.
- 2 Søknaden skal behandles politisk, berørte naboer skal varsles og den skal behandles som enkeltstående dispensasjonssøknad.
- 3 Kommunale gebyrer skal følge satsene for bolig så lenge som dispensasjonen gjelder, mens eiendomsskatt skal følge satsene for fritidsboliger.
- 4 Eiendommen skal følge renovasjonsordningen for hytter.
- 5 I regulerte områder kan inntil 10% av enhetene gis dispensasjon. Søknader behandles fortløpende.
- 6 Hver enkelt søknad skal gis individuell behandling, der hensyn til landbruk, natur og friluftsliv, tomtas arrondering og beliggenhet, nabohensyn, områdets totale belastning og andre relevante temaer skal ivaretas.

Saksprotokoll i Plan-, nærings- og utviklingsstyret - 11.06.2019

Plan-, nærings- og utviklingsstyrets behandling:

Ingvild Lystad Larsen (AP) kom med følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 7:

7. Ved dispensasjon for å omgjøre eiendom fra fritidseiendom til helårsbolig, må det meldes flytting til kommunen.

Knut Nytnun (SP) kom med følgende endringsforslag:

Endring pkt. 1:

1. Etter søknad kan bebygd fritidseiendom med godkjent vann- og avløpsordning og helårsveg midlertidig brukes om bolig inntil eierskifte foretas.

Plan-, nærings- og utviklingsstyrets innstilling:

Lystad Larsen sitt tilleggsforslag til nytt pkt. 7 ble enstemmig anbefalt vedtatt.

Nytnun sitt endringsforslag til pkt. 1 ble enstemmig anbefalt vedtatt.

Pkt. 2, 3, 4, 5 og 6 ble deretter enstemmig anbefalt vedtatt.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 17.06.2019

Kommunestyrets vedtak:

Plan-, nærings- og utviklingsstyrets innstilling ble enstemmig vedtatt. (15)