Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune:

- Før, evt. like etter at kommunen har mottatt søknad om bruksendring innkaller kommunen til forhåndskonferanse etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-1. Med utgangspunkt i den aktuelle saken vil kommunen informere søker om hvilke bestemmelser som gjelder og hvilke krav som stilles til søknad. På grunnlag av forhåndskonferansen vil kommunen evt. be om tilleggsdokumentasjon til søknaden.

- Etter at kommunen har mottatt komplett søknad om dispensasjon fra planbestemmelsene starter saksbehandlingen av denne. Søknaden behandles i tråd med bestemmelsene i pbl kap. 19. Denne sendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

  Vedlagt søknaden skal det foreligge:
  - ✓ Konkret vurdering fra enhetsleder innen helse- og omsorg om beliggenheten gjør det mulig å utføre helsehjelp på en kvalitetsmessig forsvarlig måte.
  - ✓ Vurdering fra skolemyndigheten om evt. krav til skoleskyss.
  - ✓ Evt. annen relevant dokumentasjon.

Etter at regionale og statlige myndigheter har gitt sin uttalelse oversendes saken til formannskapet for politisk behandling. Etter den politiske behandlingen av dispensasjonssøknaden underrettes søker om vedtaket i formannskapet.

- Når søknad om dispensasjon er ferdigbehandlet og evt. er innvilget skal det søkes om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven (pbl)

  Denne søknaden skal også inneholde:
  - ✓ Beskrivelse av evt. endringer i tiltaket og redegjøre for hvilke avvik fra TEK 17 det søkes unntak fra etter pbl
  - ✓ Evt. søknad om utslippstillatelse
  - ✓ Evt. annen relevant dokumentasjon

- På bakgrunn av saksbehandlingen fattes vedtak om godkjennelse, evt. avslag på søknaden. Avslag skal begrunnes. En godkjennelse av søknaden skal inneholde hvilke vilkår som tillatelsen er basert på:
  - ✓ Bruksendring gis midlertidig til nåværende eier av fritidsboligen. Eier må melde flytting til Tolga kommune. Bruksendringen opphører ved eierskifte, ved eiers død eller etter ønske fra eier
  - ✓ Behandling av søknad om bruksendring faktureres etter gjeldende gebyrregulativ
  - ✓ Kommunale avgifter faktureres etter kommunens gebyrregulativ for fritidsbolig

TOLGA KOMMUNE
Sentraladministrasjonen

Dato: 03.07.2019

Vår ref.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*	*Deres ref.*
19/526-6	4407/19	033	Kari Sundmoen Jordet 62 49 65 09	

MELDING OM POLITISK VEDTAK - RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG I TOLGA KOMMUNE

Fra møtet i Kommunestyret den 24.06.2019, saksnr 46/19.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Formannskapet vedtar å legge vedlagte **Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ut på høring, med frist 01.september 2019**

Det utarbeides en brukervennlig veileder i tillegg til retningslinjene.

Med hilsen

Kari Sundmoen Jordet
Konsulent

Møtesekretær for utvalget

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Kopi:

Vedlegg:

Postadresse	**Besøksadresse**	**Telefon**	**Telefaks**	**Org.nr:**	940 192 404
2540 TOLGA	Kommunehuset	62 49 65 00	62 49 65 97	Bankgiro:	1885.06.01514

E-post: postmottak@tolga.kommune.no

SÆRUTSKRIFT - RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG I TOLGA KOMMUNE

Arkivsak: 19/526

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
35/19	Formannskapet	06.06.2019
46/19	Kommunestyret	24.06.2019

Utskrift sendes til:

Vedlegg: Retningslinjer

Saksopplysninger:

Det er fra politisk hold fremmet et ønske om at hytteeiere i kommunen skal få mulighet for bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune. Saken er drøftet i formannskap 23.03.19 og 16.05.19.

Tolga kommune har 641 fritidseiendommer som det faktureres eiendomsskatt på pr i dag.

Mange av disse fritidseiendommene/hyttene ligger spredt og er av ulik alder og standard. Avstanden til infrastruktur er også varierende.

Nedenfor vises en oversikt over det som er regulerte hytteområder i Tolga kommune. Det finnes hytter og fritidseiendommer flere steder enn dette.

Oversikt regulerte hytteområder:

- Hultdalen hyttefelt F1
- Bjørmoen I og II (to små felt i samme område med disposisjonsplan) F2
- Bjørsjølia hyttefelt F3
- Mælan hyttefelt F4
- Volsvanglia F5A
- Brennmoen hyttefelt F6
- (Holøyan F7 – 3 hytter i samme sted, fradelt uten at det ble utarbeidet eller vedtatt reguleringsplan)
- Mogrubba F8
- Bekkelytjønna F9
- Sløhåhaugen I F10
- Røstvikteigen F11
- Sløhåhaugen II F12
- Nordersjøhaugen F13
- Røstvikåsen F15
- Prestlia F16
- Øversjødalen F19
- Gammelvollan F22
- Jordmovollen F23

- Vola 1 hytteområde F25
- Kvernhusbekken F28
- Knausvola I F29
- Knausvola II F29A
- Hytter og båthavn ved Langsjøen F31

Det er flere kommuner som åpner for bruksendring fra fritidsbolig/hytte til bolig. Det kan være et bidrag for å øke innbyggertallet i kommunen og et bidrag til ulike boformer. Det er imidlertid flere forhold som må hensynas ved en slik bruksendring og det er behov for retningslinjer som avklarer disse.
Fritidsboligene vil ha ulik beliggenhet, være av varierende alder og sannsynligvis av varierende bygningsmessig tilstand. I tillegg vil de bygningstekniske installasjonene være forskjellig fra objekt til objekt. I behandlingen vil det derfor kunne bli lagt vekt på forskjellige momenter fra en søknad til en annen. Godkjenning, men også avslag på søknad om bruksendring, må nødvendigvis foretas på grunnlag av en totalvurdering av søknaden.
Ved bruksendring fra bolig til fritidsbolig møter en på flere utfordringer. Noen av disse kan være:
- Hva gjør det med området overordnet dersom en åpner for at hytter kan brukes til bolig. «Tåler» området dette, og i så fall hvilket omfang
- Vil en bruksendring forringe fritidsområdet for eventuelle andre med hytter/fritidsbolig i området
- Vil en bruksendring komme i konflikt med fastboende, grunneiere, landbruksnæringen eller andre
- På hvilken måte berøres ytre forhold
- Det er andre tekniske bestemmelser for bolig enn for hytter (energirammer, vann, avløp osv)
- Bolig utløser krav om bla. skoleskyss
- Avfall og renovasjon
- Hyttefelt ligger gjerne unna sentrum/ offentlige tjenester/ butikk og gir økt transportbehov noe som er utfordrende i forhold til klima- og miljømål
- Hvilke konsekvenser får det for tjenesteyting fra helse- og omsorgstjenestene i forhold til tilgjengelighet, transport /avstand og tilrettelegging i bolig.
- Vil demografien i kommunen påvirkes med økt tilflytting av aldersgruppen utenfor yrkesaktiv alder

Saksvurdering:
Tolga kommune er en god oppvekstkommune med gode barnehager, gode skoler, aktiv kulturskole, bibliotek, aktivt kulturliv og ulike idrettstilbud. Det er gode tjenester innen helse- og omsorg og det er et fokus på å opprettholde, utvikle og styrke næringslivet i kommunen. Likevel har kommunen utfordringer med demografi og nedgang i befolkning. Det er et overordnet mål å være en attraktivt bokommune, snu befolkningsnedgangen og vær et naturlig og godt valg som bokommune for de som ønsker å bosette seg i regionen. Det er nå lagt til rette med flere ulike muligheter for å bygge og bo, eie og leie. I Kommuneplanens samfunnsdel heter det at kommunen skal stimulere til økt differensiering i boligmarkedet med hensyn til størrelse, beliggenhet, pris, og eiendomsforhold. En bruksendring fra fritidsbolig/hytte til bolig kan være et bidrag for å øke innbyggertallet i kommunen og et bidrag til de som ønsker denne boformen. Det er imidlertid flere forhold som må hensynas ved en slik bruksendring og det er behov for retningslinjer som avklarer disse.
Det foreslås at man ikke gjør en planendring, men at hver søknad behandles som en dispensasjonssak fra plan. De foreslåtte vedlagte retningslinjer vil da være førende for behandlingen av søknadene.
Det er nødvendig med hensiktsmessig søknadsskjema, god dokumentasjon fra søker og gode rutiner for behandling av søknader etter disse retningslinjene.

Innstilling:

1. Formannskapet vedtar å legge vedlagte **Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ut på høring, med frist 01.september 2019**

Det utarbeides en brukervennlig veileder i tillegg til retningslinjene.

Formannskapet behandlet saken i møte 06.06.2019 :
Innstillingen vedtas med tillegg og redaksjonell endring; Det utarbeides en brukervennlig veileder i tillegg til retningslinjene.

Vedtak i Formannskapet 06.06.2019:
Formannskapet vedtar å legge vedlagte **Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune** ut på høring, med frist 1.september.

Det utarbeides en brukervennlig veileder i tillegg til retningslinjene.

Kommunestyret behandlet saken i møte 24.06.2019 :
Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 24.06.2019:

1. Formannskapet vedtar å legge vedlagte **Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ut på høring, med frist 01.september 2019**

Det utarbeides en brukervennlig veileder i tillegg til retningslinjene.

TOLGA KOMMUNE
Sentraladministrasjonen

Dato: 03.07.2019

Vår ref.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*	*Deres ref.*
19/526-8	4409/19	033	Siv Stuedal Sjøvold 91527252	

HØRINGSBREV - BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG – FRIST 1.SEPTEMBER 2019.

Det er fra politisk hold fremmet et ønske om at hytteeiere i kommunen skal få mulighet for bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune. Saken er vedtatt i formannskap 060619 og i kommunestyret 240619.

En bruksendring fra fritidsbolig/hytte til bolig kan være et bidrag for å øke innbyggertallet i kommunen og et bidrag til de som ønsker denne boformen. Det er imidlertid flere forhold som må hensynas ved en slik bruksendring og det er behov for retningslinjer som avklarer disse. Det foreslås at man ikke gjør en planendring, men at hver søknad behandles som en dispensasjonssak fra plan. De foreslåtte vedlagte retningslinjer vil da være førende for behandlingen av søknadene. Det er nødvendig med hensiktsmessig søknadsskjema, god dokumentasjon fra søker og gode rutiner for behandling av søknader etter disse retningslinjene.

Tolga kommune har 641 fritidseiendommer som det faktureres eiendomsskatt på pr i dag. Mange av disse fritidseiendommene/hyttene ligger spredt og er av ulik alder og standard. Avstanden til infrastruktur er også varierende.

Nedenfor vises en oversikt over det som er regulerte hytteområder i Tolga kommune. Det finnes hytter og fritidseiendommer flere steder enn dette

Oversikt regulerte hytteområder:

- Hultdalen hyttefelt F1
- Bjørmoen I og II (to små felt i samme område med disposisjonsplan) F2
- Bjørsjølia hyttefelt F3
- Mælan hyttefelt F4
- Volsvanglia F5A
- Brennmoen hyttefelt F6
- (Holøyan F7 – 3 hytter i samme sted, fradelt uten at det ble utarbeidet eller vedtatt reguleringsplan)
- Mogrubba F8
- Bekkelytjønna F9

Adresse
Brugata 38
2540 TOLGA
E-post: postmottak@tolga.kommune.no
www.tolga.kommune.no

Telefon
62 49 65 00

Org.nr: 940 192 404
Bankgiro: 1885.06.01514

- Sløhåhaugen I F10
- Røstvikteigen F11
- Sløhåhaugen II F12
- Nordersjøhaugen F13
- Røstvikåsen F15
- Prestlia F16
- Øversjødalen F19
- Gammelvollan F22
- Jordmovollen F23
- Vola 1 hytteområde F25
- Kvernhusbekken F28
- Knausvola I F29
- Knausvola II F29A
- Hytter og båthavn ved Langsjøen

Fritidsboligene vil ha ulik beliggenhet, være av varierende alder og sannsynligvis av varierende bygningsmessig tilstand. I tillegg vil de bygningstekniske installasjonene være forskjellig fra objekt til objekt. I behandlingen vil det derfor kunne bli lagt vekt på forskjellige momenter fra en søknad til en annen. Godkjenning, men også avslag på søknad om bruksendring, må nødvendigvis foretas på grunnlag av en totalvurdering av søknaden.

Ved bruksendring fra bolig til fritidsbolig møter en på *flere utfordringer. Noen av disse kan være*:
- Hva gjør det med området overordnet dersom en åpner for at hytter kan brukes til bolig. «Tåler» området dette, og i så fall hvilket omfang
- Vil en bruksendring forringe fritidsområdet for eventuelle andre med hytter/fritidsbolig i området
- Vil en bruksendring komme i konflikt med fastboende, grunneiere, landbruksnæringen eller andre
- På hvilken måte berøres ytre forhold
- Det er andre tekniske bestemmelser for bolig enn for hytter (energirammer, vann, avløp osv)
- Bolig utløser krav om bla. skoleskyss
- Avfall og renovasjon
- Hyttefelt ligger gjerne unna sentrum/ offentlige tjenester/ butikk og gir økt transportbehov noe som er utfordrende i forhold til klima- og miljømål
- Hvilke konsekvenser får det for tjenesteyting fra helse- og omsorgstjenestene i forhold til tilgjengelighet, transport /avstand og tilrettelegging i bolig.
- Vil demografien i kommunen påvirkes med økt tilflytting av aldersgruppen utenfor yrkesaktiv alder

Kommunestyret fattet følgende vedtak den 24.06.19, saksnr 46/19:

1. Formannskapet vedtar å legge vedlagte **Retningslinjer for behandling av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Tolga kommune ut på høring, med frist 01.september 2019**

SAKEN LEGGES UT PÅ HØRING PÅ KOMMUNENS HJEMMESIDER, PÅ FACEBOOKSIDEN OG GJØRES TILGJENGELIG I KOMMUNENS SERVICETORG.

Tolga kommune

Det er det bes om innspill i forhold til:

- Forslaget på de foreslåtte retningslinjene (se vedlegg Retningslinjer)
- På synspunkter om selve bruksendringen sett opp mot for eksempel de skisserte utfordringer
- Andre relevante innspill

Med hilsen

Siv Stuedal Sjøvold
Rådmann

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg: Retningslinjer
Melding om vedtak
Samlet saksfremstilling