

Sør-Fron kommune

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.
Formannskap	08.04.2019	038/19
Kommunestyre	30.04.2019	021/19

Saksansvar:	Arkivkode:	JournalpostID:
Trettengen, Konrad	L44	19/5065

Prinsippsak - Bruksendring

Vedlegg:
Hytter, fritidsboliger i bygda

Bakgrunn:

Sør-Fron kommune har av og til henvendelser om bruksendringer. Administrasjonen ønsker med denne saken å få en prinsippsak slik at vi kan gi god informasjon til aktuelle søkere med politisk forankring.

Aktuelle typer bruksendring:

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet.
2. Fritidsbolig til bolig i bygda.
3. Bolig til fritidsbolig på fjellet.
4. Bolig til fritidsbolig i bygda.
5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig.
6. Fritids- og turistformål til bolig.
7. Fritidsbolig til turistformål.
8. Våningshus til bolig.
9. Våningshus til fritidsbolig.

Det ligger ved et kart som viser avgrensning av det vi i denne saken kaller område bygda. Fjellet er å regne resten av kommunen inklusiv Espedalen.

I bygda forventer vi hovedsakelig bolighus og våningshus tilknyttet gårdsbruk. Vi var fra før kjent med at det i Øverbygda fra Kleppen, over Pyntaberget og opp til Kvarvet er en del gammel fritidsbebyggelse.

Analysen som er utført innenfor område bygda viser følgende resultat: (avvik fra bolig og våningshus)

- Hytter, sommerhus og fritidsboliger, 56 stk, bygningstype 161.
- Helårsbolig benyttet som fritidsbolig, 58 stk, bygningstype 162.
- Våningshus benyttet som fritidsbolig, 68 stk, bygningstype 163.

Hvert enkelt punkt i analysen er kommentert i vurderingen.

Når bolighus står tomme eller er fraflyttet og brukes til fritidsbolig blir det søkt om endret gebyr. Blir det gitt endret gebyr så føres bygget over til bygningstype 162 eller 163.

Vurdering:

Forhold til lovverket:

Når en bygning ønskes brukt til et annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt da bygningen ble oppført, er dette søknadspiktig etter PBL § 20-3. Det samme gjelder vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av eksisterende bruk.

Krav om søknad og tillatelse gjelder bygg uavhengig av alder. En tar da utgangspunkt i hvilket formål bygget var oppført med tanke på og hva som har vært den faktiske bruken etter oppføring. Plan- og bygningsloven § 20-3 gjelder endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk. Bruksendring i strid med plan fordrer dispensasjon i samsvar med PBL § 19-1 og 19-2.

Plan og bygningsloven stiller en rekke krav knyttet til utførelse og funksjon når det søkes om nybygg. § 20-3 sikrer at også tiltak knyttet til bestående bygg fanges opp av lovverket. Dette innebærer i praksis at en bygning ved søknad om bruksendring må tilfredsstille de krav i teknisk forskrift som gjelder for nybygg av det formål det søkes om bruksendring til. I tillegg må bruksendringen være i samsvar med gjeldende vedtatte arealplaner. Paragrafen sikrer at en etablert form for bruk ikke skal medføre at annen bruk skal kunne etableres samme sted uten at den vurderes mot tilsvarende krav som ved nyetablering.

Søknad om bruksendring kan avslås dersom endringen er i strid med arealdisponering forutsatt i reguleringsplan eller arealdelen av kommuneplan jf. § 12-4 og § 11-6. For eksempel vil bruksendring fra bolighus til fritidsbolig i byggeområde for boliger være i strid med planformålet. Bruksendring av turistanlegg ved oppstyking til enkeltvis privateide hytter som ikke drives i fellesskap, vil være i strid med planformålet byggeområde for turistanlegg.

Søknad om bruksendring kan avslås dersom endringen er i strid med den arealdisponeringen som er vedtatt i overordnet plan. Kommunen kan gi dispensasjon, dersom det foreligger en overvekt av grunner som tilsier at en dispensasjon bør gis ihht PBL § 19-1.

I utgangspunktet er det krav til at en bygning må tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til funksjon, utførelse og teknisk standard knyttet til det formål det søkes om bruksendring til, før søknad om bruksendring kan innvilges. Eventuelt kan søknad om bygningstekniske tiltak sendes inn sammen med søknad om bruksendring.

Kommunen har imidlertid anledning til å gi dispensasjon fra § 20-3, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer i ytterligere strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.

Så langt har kommunen hatt en streng praksis knyttet til å gi dispensasjon til bruksendring fra bolig til fritidsbolig i strid med gjeldende planer. Søknader om bruksendring i samsvar med arealbruk vedtatt i gjeldende planer blir innvilget.

Det har vært noen søknader om bruksendring fra fritidsbolig til bolig på Gålå som har blitt innvilget. Det er satt krav til teknisk standard som bolig på det tidspunktet bygget

er fra. På mange bygg er dette vanskelig og tilfredsstillende teknisk standard. For å få godkjent en bruksendring til bolig vil det kreve omfattende ombygging.

Miljøkonsekvenser:

Krav til vann, avløp og sanitærforhold påvirker bygningens effekt på omgivelsene. Bruksendring fra bolig til fritidsbolig i etablerte eller nye boligområder har negativ effekt på områdetets kvalitet som bolig-, leve og oppvekstområde.

Perifer boligbygging genererer økt transportbehov og er i strid med SPR, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Økonomiske konsekvenser:

Et større omfang av bruksendringer kan påvirke kommunens økonomi, både i form av nye skattebetalere og ved at geografisk spredning av boliger påvirker kostnadene knyttet til kommunal tjenesteyting.

Vurdering av forskjellige bruksendringer, dagens status:

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet.

Sør-Fron kommune har hatt noen søknader om og en del henvendelser om bruksendring fra fritidsbolig til bolig, i hovedsak på Gålå. Det har vært satt krav om at bygningen skal tilfredsstillende kravet til bolig i teknisk forskrift, (TEK), det året bygget er omsøkt. Det er mange eldre hytter som ikke vil klare dette kravet uten omfattende ombygging. Etter dagens plan- og bygningslov er det ikke forskjell på tekniske krav til bolig og fritidsbolig på over 150 m². Det gir muligheter for at flere kan søke om bruksendring fra planstatus i fremtiden.

2. Fritidsbolig til bolig i bygda.

Det er relativt få fritidsboliger nede i bygda. Vedlegget viser 56 fritidsboliger. Det meste ligger i Øverbygda og er etablert på -50, -60 og -70 tallet. Tomtene er fradelte til fritidsformål.

3. Bolig til fritidsbolig på fjellet.

Omdisponering av bolig som ligger i fjellet som er oppført eller regulert til bolig er et aktuelt tema. Ved salg som fritidsbolig vil en kunne få bedre pris enn som bolig. Det er få boliger på fjellet, det meste er sentrert rundt Gålå. Det er ikke så stort marked for omsetning av boliger her, men det er et behov for at det er boliger tilgjengelig i området da det blir flere arbeidsplasser i fjellområdet.

Hvis det skal dispenseres, blir det her i forhold til planstatus. Boligbygget vil tilfredsstillende kravet til teknisk forskrift for fritidseiendommen.

4. Bolig til fritidsbolig i bygda.

Det har ikke vært godkjent omdisponering av bolig til fritidsbolig i bygda som vi kjenner til.

Det blir gitt tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der

flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen blir da ført som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyrer som på fritidsbolig. I vedlagt kart er det 58 boliger som nå er ført i matrikkelen med boligtype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig.

Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene uten en ny omfattende omdisponering. Planstatus i arealplan på boliger utenfor regulert områder er bolig i LNF område.

5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig.

Innenfor såkalte blå områder som er regulert til fritids- og turistformål har det vært en restriktiv holdning til endring. Dette er i hovedsak områder som ligger sentralt på Gålå. Ved større arrangement er det behov for «varme senger». Det må være en viss kapasitet til å leie ut hytter. Det har kun vært endringer av disse områdene gjennom endring av arealdelen i kommuneplan.

6. Fritids- og turistformål til bolig.

Her er samme status som under punkt 5.
Er ikke kjent med forespørsel eller søknad på dette punktet.

Hvis noen inngår avtale og flytter til fjellstue eller hotell så har kommunen ingen motforestillinger mot det.

7. Fritidsbolig til turistformål.

Å drive utleie i stor stil inne i et område som er regulert til fritidsbolig vil ikke være heldig. Her er det ikke snakk om tilfeldig utleie til venner og bekjente, men en forretningsmessig utleie f.eks. gjennom lokale utleiefirma eller gjennom Airbnb. Dette vil ikke være i tråd med plan. Slik utleie kan føre med seg støy og kan være uheldig sett fra naboer sitt synspunkt.

8. Våningshus til bolig.

For å omdisponere våningshus til bolig må det godkjennes etter jordloven. Dette tillates ikke i dag uten full bruksrasjonalisering.

Når det er gitt tillatelse etter jordloven vil det normalt være greit etter plan- og bygningsloven.

Våningshuset vil i de fleste tilfeller tilfredsstillende kravet til bolighus. Det kan i vedtaket settes krav om utbedring av vann- og avløpsanlegg.

9. Våningshus til fritidsbolig.

Dette må ses i samsvar med punkt 3 og 4. I bygda blir det ikke gitt dispensasjon til fritidsbolig, boligen kan i perioder settes som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Ligger våningshuset utenfor eller tett inntil ramma for bygda kan det etter en grundig vurdering omdisponeres til fritidsbolig.

For å omdisponere våningshus til fritidsbolig må det godkjennes etter jordloven. Dette

tillates ikke i dag uten full bruksrasjonalisering.

Våningshuset vil ved en bruksrasjonalisering bli godkjent som fritidsbolig. Det kan her også settes vilkår i dispensasjonsvedtaket.

Administrasjonens vurdering:

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet:

En sentral forutsetning ved vurdering av søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig vil være områdets planformål. Den andre forutsetningen er om bygningen har tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, god isolering og konstruksjon, tilfredsstillende helårs adkomst. Ved å styre boligstrukturen gjennom arealplanleggingen vil kommunen påvirke framtidig geografisk spredning av framtidig offentlig tjenesteyting. Blant annet kan kommunen ha en bevisst holdning knyttet til hvor langt ut i utkantene det er ønskelig å yte helse og omsorgstjeneste og skoleskyss. Ved bevisst å konsentrere nye boligområder til bygdesentra, styres også til en viss grad den geografiske spredning av etterspørselen etter slike tjenester. Ved en streng dispensasjonspraksis knyttet til bruksendring fra fritidsbolig til bolig, muliggjøres en langsiktig planlegging knyttet til slik tjenesteyting.

Sør-Fron kommune ønsker bosetting i kommunen. Vi vil imidlertid anbefale at det føres en restriktiv praksis knyttet til bruksendring og etablering av boliger i de fjellområdene der det ikke er boliger, da dette fører til en økt fragmentering av bosettingen.

På den annen side vil de fleste søknader om bruksendring fra fritidsbolig til bolig medføre at kommunen får en eller flere nye innbyggere, og skattebetalere. Administrasjonen mener at om bruksendringene skjer utenfor etablerte boligområder, vil dette samlet og på sikt gi samfunnsøkonomiske konsekvenser. Administrasjonen kan tilrå bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Gååområdet. Her er det boliger fra før og etablert et senter med butikk, hotell, kafe og hytteutleie.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig kan godkjennes under gitte forutsetninger.

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende plan.
- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning, bomfri eller med tilgang til nøkkel/kort.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til Sør-Fron innenfor 3 måneder etter vedtak, eller 1 måned etter godkjent bruksendring eller ferdigattest, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelsen til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunktet omdisponeringen blir innvilget av kommunen.
- Omdisponeringen er personlig og bortfaller ved salg/hjemmelsoverføring.
- Behandling av søknad faktureres etter gjeldende satser.

2. Fritidsbolig til bolig i bygda.

Fritidsbolig til bolig i bygda vil være positivt for bosetting. Det må forutsettes at det

kan etableres godkjent vann- og avløpsanlegg og være innlagt vann.

Det vil også være krav til helårsveg, men de fleste ligger i dag inntil helårsveg. For øvrig må bygningen tilfredsstillende krav til teknisk standard i forhold til isolasjon, volum, tetthet, varmekilde, brann og rømning.

Gitt at dette er på plass tilrår vi å godkjenne fritidsboligen til bolig.

Slik planstatus er i dag vil ikke dette kreve dispensasjon fra plan.

3. Bolig til fritidsbolig på fjellet:

Bruksendring fra bolig til fritidsbolig i fjellet bør være restriktivt. Det vil være behov for noen tilgjengelige boliger på Gålå. Vi tilrår å legge seg på samme linje som for bolig i bygda. Der blir gitt tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen blir da ført som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyrer som på fritidsbolig.

4. Bolig til fritidsbolig i bygda:

Bruksendring fra bolig til fritidsbolig vil ha betydning for boligstrukturen i kommunen. Men også for tilgangen må brukte boliger for folk som ønsker å bosette seg i de ulike områder i kommunen. En svært vesentlig faktor som vurderes ved behandling av slike søknader er effekten på etablerte bomiljøer. Generelt anses det å være uheldig med en blanding av boliger og fritidsboliger i samme område, da dette går utover det sosiale miljø i boligområdet. Særlig i forhold til barn, ungdom og eldre er det viktig at boligområdene byr på stabile og trygge forhold, hus det bor folk i og naboer som engasjerer seg i nærmiljøet. Hus som kun er bebodd i helger og ferier bidrar generelt lite til det daglige sosiale bomiljø i området.

Vi tilrår å videreføre dagens ordning, og opprettholde en streng behandling på dette området. Det vil si å tillate boligen brukt til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen føres da som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig.

Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig:

Det er mange som henvender seg vedrørende dette med ønske om endring til fritidsbolig. Administrasjonen mener at dette ikke skal avgjøres som enkeltvedtak, men behandles ved revisjon av arealdelen i kommuneplan.

6. Fritids- og turistformål til bolig.

På dette punktet har det ikke vært forespørsler som er kjent. En endring til bolig vil være negativt i forhold til varme senger, men det kan gi ønsket tilflytting. For fastboende kan det være negativt med utleiehytter som nærmeste nabo. Administrasjonen er i utgangspunktet negativ og viser til punkt 5.

Ved forespørsel om å flytte og bo på fjellstue eller hotell så har kommunen ingen motforestillinger mot det. Det vil være eier som inngår slike avtaler i forhold til bruk, som er privatrettslig. Kommunen forutsetter at rom som leies ut til dette formålet er godkjent i forhold til brann, rømning, forurensning o.l.

7. Fritidsbolig til turistformål.

Her kan det være store mørketall og det vil ikke være mulig eller ønskelig å følge opp. Ved en eventuell klage fra naboer eller andre må vi behandle det som en enkeltsak. Eventuell søknad om bruksendring fra fritidsbolig til turistformål innenfor plan regulert til fritidsformål bør ikke godkjennes.

8. Våningshus til bolig.

Dette er en sak som må på høring etter jordloven og det forutsettes positivt vedtak. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering.

Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven.

I vedtak om å gi dispensasjon til bolig kan det settes vilkår til standarden på boligen.

Setter til fritidseiendom kan være et tema. Den skal behandles etter jordloven, og det blir ikke gitt tillatelse uten at det er en del av en bruksrasjonalisering.

9. Våningshus til fritidsformål.

Dette er en sak som må på høring etter jordloven og det forutsettes positivt vedtak. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering.

Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven.

Våningshus i bygda vil bli gitt dispensasjon til bolig, kan eventuelt føres med kode 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig, jfr. punkt 4.

Ligger våningshuset utenfor eller tett inntil ramma for bygda kan det etter en grundig vurdering omdisponeres til fritidsbolig. Til nå er det kun gitt en slik godkjenning, innerst i Frydalen.

Andre typer bruksendringer:

Bruksendring av bygg innenfor en eiendom behandles administrativt i samsvar med plan. Det kan være uthus til boligformål, slå sammen en hybel/leilighet med bolighuset, dele eller føre opp nytt tilbygge som egen hybel/leilighet.

Andre former for bruksendring bør behandles gjennom formannskapet som det faste utvalg for plansaker eller gjennom reguleringsplan. Kanskje må bruksendringer forankres i arealdelen til kommuneplan. Landbruk til næring er et slikt eksempel.

Forslag:

Administrasjonen ber om at nedenstående forslag blir vedtatt av formannskapet som innstilling og av kommunestyret som vedtak:

Hundorp, 2. april 2019

Jan Reinert Rasmussen
rådmann

Konrad Trettengen
overingeniør

Behandling av søknader om bruksendring i Sør-Fron kommune.

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig godkjennes på Gålåområdet under gitte forutsetninger:

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende plan.
- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til Sør-Fron innenfor 3 måneder etter vedtak, eller 1 måned etter godkjent bruksendring eller ferdigattest, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelsen til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunktet omdisponeringen blir innvilget av kommunen.
- Omdisponeringen er personlig og bortfaller ved salg/hjemmelsoverføring.
- Behandling av søknad faktureres etter gjeldende satser.

2. Fritidsbolig til bolig i bygda.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig i bygda vil være positivt for bosetting og gis under gitte forutsetninger:

- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.

3. Bolig til fritidsbolig på fjellet.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen kan da føres som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyrer som på fritidsbolig.

Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

4. Bolig til fritidsbolig i bygda.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen føres da som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyr som fritidsbolig. Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

6. Fritids- og turistformål til bolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

Bolig på fjellstue eller hotell har kommunen ingen motforestillinger mot når:

- Det inngås avtaler med eier i forhold til bruk.
- Rom som leies ut som bolig er godkjent i forhold til brann, rømning, forurensning o.l.
- Det må være helårsveg.
- Det meldes flytting til stedets adresse.
- Avtalen er personlig.

7. Fritidsbolig til turistformål.

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til turistformål innenfor plan regulert til fritidsformål godkjennes ikke.

8. Våningshus til bolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering.

Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven.

Forutsatt positiv jordlovsbehandling og positive høringsuttalelser blir det gitt et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven.

I vedtaket kan det settes vilkår til standarden på boligen.

Seterhus til fritidseiendom vil bli behandlet på samme måte som for bolig og er ofte en del av samme bruksrasjonalisering.

9. Våningshus og seter til fritidsbolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering. Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen

og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven. Etter plan- og bygningsloven skal det være samme restriktive holdning som for øvrig innenfor den ramma som er definert som bygda. Våningshus i bygda kan bli gitt dispensasjon til bolig.

Ligger våningshuset utenfor eller tett inntil rammen for bygda kan det etter en grundig vurdering omdisponeres til fritidsbolig.

Andre typer bruksendringer:

- Bruksendring av bygg innenfor en eiendom behandles administrativt i samsvar med plan.
- Andre former for bruksendring behandles gjennom formannskapet som det faste utvalg for plansaker, gjennom reguleringsplan eller gjennom arealdelen til kommuneplan.

Formannskap 08.04.2019:

Politisk behandling:

FSK- 038/19:

Innstilling (7-0):

Behandling av søknader om bruksendring i Sør-Fron kommune.

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig godkjennes på Gålaområdet under gitte forutsetninger:

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende plan.
- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til Sør-Fron innenfor 3 måneder etter vedtak, eller 1 måned etter godkjent bruksendring eller ferdigattest, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelsen til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunktet omdisponeringen blir innvilget av kommunen.
- Omdisponeringen er personlig og bortfaller ved salg/hjemmelsoverføring.
- Behandling av søknad faktureres etter gjeldende satser.

2. Fritidsbolig til bolig i bygda.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig i bygda vil være positivt for bosetting og gis under gitte forutsetninger:

- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.

3. Bolig til fritidsbolig på fjellet.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen kan da føres som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyrer som på fritidsbolig. Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

4. Bolig til fritidsbolig i bygda.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen føres da som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyr som fritidsbolig. Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

6. Fritids- og turistformål til bolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

Bolig på fjellstue eller hotell har kommunen ingen motforestillinger mot når:

- Det inngås avtaler med eier i forhold til bruk.
- Rom som leies ut som bolig er godkjent i forhold til brann, rømning, forurensning o.l.
- Det må være helårsveg.
- Det meldes flytting til stedets adresse.
- Avtalen er personlig.

7. Fritidsbolig til turistformål.

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til turistformål innenfor plan regulert til fritidsformål godkjennes ikke.

8. Våningshus til bolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering. Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven. Forutsatt positiv jordlovsbehandling og positive høringsuttalelser blir det gitt et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven.

I vedtaket kan det settes vilkår til standarden på boligen.

Seterhus til fritidseiendom vil bli behandlet på samme måte som for bolig og er ofte en del av samme bruksrasjonalisering.

9. Våningshus og seter til fritidsbolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering. Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven. Etter plan- og bygningsloven skal det være samme restriktive holdning som for øvrig innenfor den ramma som er definert som bygda. Våningshus i bygda kan bli gitt dispensasjon til bolig.

Ligger våningshuset utenfor eller tett inntil rammen for bygda kan det etter en grundig vurdering omdisponeres til fritidsbolig.

Andre typer bruksendringer:

- Bruksendring av bygg innenfor en eiendom behandles administrativt i samsvar med plan.
- Andre former for bruksendring behandles gjennom formannskapet som det faste utvalg for plansak.

Kommunestyre 30.04.2019:

Politisk behandling:

Jone Elisabeth Strand (AP) Forslag: Stryk "på Gålåområdet" i pkt. 1.

Votering 1: Forslaget fra Jone Elisabeth Strand. Stryk "på Gålåområdet".

For: 19.

Mot: 0.

Votering 2: Innstillingen supplert med forslaget fra Jone Elisabeth Strand.

For: 18.

Mot: 1.

KST- 021/19:

Vedtak: (19-0)

Behandling av søknader om bruksendring i Sør-Fron kommune.

1. Fritidsbolig til bolig på fjellet.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig godkjennes under gitte forutsetninger:

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende plan.
- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til Sør-Fron innenfor 3 måneder etter vedtak, eller 1 måned etter godkjent bruksendring eller ferdigattest, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelsen til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunktet omdisponeringen blir innvilget av kommunen.
- Omdisponeringen er personlig og bortfaller ved salg/hjemmelsoverføring.
- Behandling av søknad faktureres etter gjeldende satser.

2. Fritidsbolig til bolig i bygda.

Omdisponering fra fritidsbolig til bolig i bygda vil være positivt for bosetting og gis under gitte forutsetninger:

- Fritidsboligen må være av boligstandard med godkjent vann- og avløpsanlegg og strøm. Hvis ikke må det samtidig søkes ombygging til nødvendig standard.
- Vinterbrøytet veg er en forutsetning.

3. Bolig til fritidsbolig på fjellet.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen kan da føres som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyrer som på fritidsbolig.

Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

4. Bolig til fritidsbolig i bygda.

Boliger omdisponeres ikke til fritidsbolig.

Det kan gis tillatelse til å bruke boligen til fritidsbolig i perioder, når de som bor der flytter ut eller når arvinger overtar boligen. Bygningen føres da som bygningstype 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Boligen får da gebyr som fritidsbolig.

Huset beholder status som bolig. Ved senere salg skal det oppgis som bolig og det gir mulighet for bosetting i grendene.

5. Fritids- og turistformål til fritidsbolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

6. Fritids- og turistformål til bolig.

Eventuelle endringer vurderes gjennom revisjon av arealdelen i kommuneplan.

Bolig på fjellstue eller hotell har kommunen ingen motforestillinger mot når:

- Det inngås avtaler med eier i forhold til bruk.
- Rom som leies ut som bolig er godkjent i forhold til brann, rømning, forurensning o.l.
- Det må være helårsveg.
- Det meldes flytting til stedets adresse.
- Avtalen er personlig.

7. Fritidsbolig til turistformål.

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til turistformål innenfor plan regulert til fritidsformål godkjennes ikke.

8. Våningshus til bolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering.

Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven.

Forutsatt positiv jordlovsbehandling og positive høringsuttalelser blir det gitt et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven.

I vedtaket kan det settes vilkår til standarden på boligen.

Seterhus til fritidseiendom vil bli behandlet på samme måte som for bolig og er ofte en del av samme bruksrasjonalisering.

9. Våningshus og seter til fritidsbolig.

Omdisponering av våningshus til bolig er en dispensasjonssøknad som må godkjennes etter jordloven. I praksis blir det bare gitt ved full bruksrasjonalisering. Ved et positivt vedtak etter jordloven sendes saken på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Etter det blir saken behandlet etter plan- og bygningsloven. Etter plan- og bygningsloven skal det være samme restriktive holdning som for øvrig innenfor den ramma som er definert som bygda. Våningshus i bygda kan bli gitt dispensasjon til bolig.

Ligger våningshuset utenfor eller tett inntil rammen for bygda kan det etter en grundig vurdering omdisponeres til fritidsbolig.

Andre typer bruksendringer:

- Bruksendring av bygg innenfor en eiendom behandles administrativt i samsvar med plan.
- Andre former for bruksendring behandles gjennom formannskapet som det faste utvalg for plansaker, gjennom reguleringsplan eller gjennom arealdelen til kommuneplan.