



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	

Bruksendring av fritidsbustad - bu på hytta

Vedlegg:

11.03.2026	Bruksendring av fritidsbustad - med bakgrunn i straumstøtte	290134
------------	---	--------

Saksopplysningar

Kommunestyret har i budsjettvedtaket i 2025, vedtak KS 075/25, bedt om følgjande.

- *Administrasjonen bes forberede sak om "hytta som bolig" og forutsetninger for dette.*

I 2022 var det oppe ei sak til behandling i kommunestyret om bruksendring av fritidsbustad - med bakgrunn i straumstøtte, sak 074/22. Saksframlegget ligg som vedlegg. Vedtak i saka i 2022, KS-074/22, var:

Kommunestyret vedtek at administrasjonen fortløpande behandlar søknader om dispensasjon og bruksendring individuelt. Busetting og arealføremål skal vurderast ved revidering av samfunnsdelen og arealdelen til kommeplanen.

Vang kommunestyre støttar seg på administrasjonen sin vurdering i saka og presiserer at søknad om dispensasjon og bruksendring for fritidseiendommer med bakgrunn i straumstøtte ikkje kan innvilgast.

Bruksendring frå fritidsbustad til bustad er eit søknadspliktig tiltak jf. plan- og bygningsloven §1-6 og § 20-2 jf. § 20-1 d). Løyve til slik endring kan som utgangspunkt berre gjevast dersom søknad er i samsvar med lovens føresegn med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Anna lovverk som er relevant er folkeregisterloven. Folkeregisterlova seier at du som hovudregel skal vere folkeregistrert på den adressa der du har di regelmessige døgnkvile. Dersom du har fleire bustader, skal du vere folkeregistrert på den du oppheld deg mest i løpet av ein periode på tolv månader.

Forhold til kommuneplan, areal-/ samfunnsdel:

Arealstrategien i kommuneplanen sin samfunnsdel har to punkt under sentrum- og bustadstrategi som seier noko om kvar ein ynskjer bustadbygging i kommunen:

5.1. Sentrum- og bustadstrategi

- Vang sentrum og Ryfoss sentrum er satsingsområde for bustadutvikling, dette med tanke på lokalisering nær E 16, offentleg infrastruktur, skule/barnehage og eksisterande kultur- og handelstilbod. Utvikling av kommunale tenester skal primært skje i Vang sentrum
- Kommunen er positive til spreidd bustadbygging. Som hovudregel skal avsett areal for bustad nyttast før nytt vert regulert. Kommunen ser positivt på etablering av utradisjonelle bustadløyser som styrker eit variert bustadtilbod

Vurdering

Generelt om bruksendring, plan og dispensasjon

Det å ta i bruk fritidsbustad som heilårsbustad er ei søknadspiktig bruksendring etter plan- og bygningslova. Arealformålet i arealplan avgjer kva eigedomen kan nyttast til. Det er ikkje noko fastsett tidsgrense i plan- og bygningslova på kor lenge ein kan opphalde seg på ein fritidsbustad, men vurderinga skal ta utgangspunkt i faktisk bruk, og om bruken framstår som heilårsbruk. Folkeregisterlova stiller i tillegg krav om at ein skal vere registrert på adressa der ein har si regelmessige døgnkvile, noko som betyr at langvarig opphald på hytta vil vere i strid med regelverket utan godkjent bruksendring.

Føresegn om bruksendring er og presisert i byggesaksforskrifta § 2-1. Det skal vera låg terskel for å kunne krevje søknad om bruksendring.

Intensjonen med dette er å gje kommunen høve til å vurdere om bruksendringa får betydning for dei omsyna som plan- og bygningslova skal sikre. Endra bruk kan utløyse bygningstekniske krav(som branntryggleik, energi, mv.), krav til tilkomst og vurdering av om infrastruktur generelt tåler auka bruk(vatn, avløp, renovasjon, mv.). Vidare må det vurderast avstand til butikk, barnehage, skule og andre kommunale tenester. Bruksendring til heilårsbustad kan og på kort og lang sikt medføre endra krav til kommunen mtp. skuleskyss, helsetenester, mv.

Bruksendring må vurderast opp mot gjeldande plan og vera i samsvar med denne. Både arealføremål, omsynssoner og planavgjerd set rammer for kva som er lovleg eller ikkje lovleg i medhald av planen. Er området regulert til fritidsbustad, vil endra bruk til heilårsbustad vera i strid med plan. Kommunen kan avslå søknad dersom denne er i strid med krav i plan- og bygningslova og/eller arealdisponeringa som er lagt til grunn i bindande plan.

Det er mogleg å søkje om dispensasjon frå planen, jf. plan- og bygningsloven(pbl) § 19-2. Det skal ikkje vera kurant å fråvike planer gjennom *bruk av* dispensasjonar då dette kan undergrave planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Pbl. §19-2 fyrste, andre og tredje ledd seier fylgjande:

1: «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

2: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

3: «Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Dei to kriteria i pbl. §19-2 andre ledd er kumulative, det betyr at både kriteria må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vurderinga om desse vilkåra er oppfylt byggjer på eit rettsanvendelsesskjønn. Er desse to vilkåra oppfylt så kan gå vidare til «kan-føresegna» i pbl §19-2 fyrste ledd der kommunen kan utvise sitt frie skjønn.

Når ein skal legge vekt på fordelar er det primært dei samfunnsmessige interessene av planfagleg karakter som er relevant, og fordelar knytt opp til areal- og ressursdisponering av eigedommen. Fordelar og ulemper av privat karakter ikkje er relevant i vurdering av dispensasjonssøknad, då plan og bygningslova tek omsyn til kommunen sin arealdisponering og ikkje privat eigarskap. Det er ikkje tilstrekkeleg å syne til eit fråvær av ulemper i ei dispensasjonsvurdering, det må og synast til konkrete og relevante fordelar. (Rundskriv til kommunene i Innlandet, *Dispensasjon – plan- og bygningsloven kap. 19*, revidert september 2021).

Vurderingar i overordna planverk

Vang kommune må vurdere korleis Vang på beste måte skal legge til rette for at fleire kan busette seg permanent i kommunen. Ein må ta stilling til kva område det vil vera føremålstenleg å leggje tilrette for bustadføre mål og eventuelt kombinert arealføre mål. Dette gjer ein klart best i overordna planverk.

Eit alternativ er å vurdere arealføre mål og planendring av dei reguleringsplanane som ligg i dei områda som aktualiserer seg mest. Fleire planendingar vil vera ressurskrevjande. Dette er likevel ei politisk prioritering.

Oppsummert vil kommunedirektøren tilrå at ein individuelt og fortløpande behandlar søknadar om dispensasjon og bruksendring, og at ein ventar med å vurdere busetting og arealføre mål til kommuneplanen sin arealdel.

Framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek at administrasjonen fortløpande behandlar søknader om dispensasjon og bruksendring individuelt. Busetting og arealføre mål skal vurderast ved revidering av arealdelen til kommuneplanen.