



# Trysil kommune

## Plan-, bygg- og miljøavdelingen

### BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel vedtatt av Trysil kommunestyre 18.2.2014, er det i vedlegg nr. 10 åpnet for at vi skal vurdere dispensasjon for de som ønsker å bo fast på sin fritidsbolig. Denne veilederen er utarbeidet for å synliggjøre hva som må på plass i en slik prosess.

Bruksendring av fritidsbolig til bolig vil utløse krav om søknad etter plan- og bygningsloven § [20-1 bokstav d](#)). I tillegg må det søkes dispensasjon jf. plan- og bygningsloven kapittel 19 da en slik endring vil være i strid med [pbl § 12-4 andre avsnitt](#) (arealformål). En søknad om dispensasjon må begrunnes, og man må varsle naboer om dette.

Trysil kommune ønsker å legge til rette for å kunne innvilge en slik dispensasjon, men for at man ikke skal undergrave intensjonen med de gjeldende planene, vil midlertidig dispensasjon jf. [plan- og bygningsloven § 19-3](#) bli vurdert.

Det vil være en forutsetning at man vil måtte endre bostedsadresse i folkeregisteret til den aktuelle eiendommen hvor det blir innvilget dispensasjon. For informasjon – se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no). Dette vil bli satt som et vilkår i vedtak med en tidsfrist for oppfyllelse jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

#### Krav til bygningen ved bruksendring

Det følger av plan- og bygningsmyndigheten [§ 31-2 første ledd første punktum](#) at alle krav som kan stilles til oppføring av ny bygning til slik bruk som søknaden om bruksendring gjelder, kan stilles til den bygning som skal brukes. Dette gjelder alle de krav som følger av [byggteknisk forskrift](#), for eksempel krav til miljø, tilgjengelighet, brannsikring, og til at bygningen er oppført teknisk forsvarlig. Det kan også settes krav til byggt tekniske installasjoner som fyringsanlegg, ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, varmeanlegg m.m.

Det kan i forbindelse med søknad om dispensasjon – også søkes om dispensasjon fra krav i byggteknisk forskrift. Dette må konkretiseres og synliggjøres av ansvarlig søker.

#### For at kommunen skal kunne vurdere å gi dispensasjon, må minimum følgende være ivaretatt:

1. Hovedhytte skal ha innlagt vann.
2. Avløpsløsning skal tilfredsstillende til helårsbolig – dette må dokumenteres.
3. Adkomsten skal være vinterbrøytet.
4. Ligger hytta innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser (utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl.) ha gratis tilgang til nøkkel e.l.
5. Det må foreligge dokumentasjon på at radon-konsentrasjon målt etter Strålevernets prosedyrer, er innenfor grenseverdiene.



# Trysil kommune

## Plan-, bygg- og miljøavdelingen

Noen av punktene over vil kunne bli satt som vilkår i vedtak med en tidsfrist – deriblant dokumentasjon for radonmåling og evt. forebyggende tiltak mot radon. Adresseendring i folkeregisteret vil også være et vilkår for vedtak.

Dersom det blir satt vilkår i vedtaket, vil det kunne bli utstedt en midlertidig brukstillatelse frem til vilkårene er oppfylt med en tidsfrist jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Når vilkårene er oppfylt innen fristen, vil man kunne få en ferdigattest.

Det vil bli sendt kopi av vedtak til Sør-Østerdal interkommunale renovasjonsselskap (SØIR) og Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS (MHBR).

### Hvilke skjemaer skal benyttes

Søknadstypen som skal benyttes heter «Søknad om tillatelse til tiltak» ([blankett 5174](#)) og «Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon» ([blankett 5175](#)). I sistnevnte skjema skal man også krysse av for dispensasjon og evt. fravik fra tekniske krav. Søknad om tillatelse og dispensasjon skal nabovarsles. For nabovarsel skal følgende blanketter benyttes: [5156](#) og [5155](#). (Husk å krysse av for dispensasjon her også). I tillegg skal det legges ved en redegjørelse hvor man oppgir hva som ønskes å fravikes og grunnen til dette. Et eksempel på dette, er at fritidsboligen er i en slik stand at det er forsvarlig å bo der uten behov for utbedringer.

### Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

En slik søknad har krav til foretak som kan gis ansvarsrett for søknad, prosjektering og utførelse. Det vil også være mulig å søke som selvbygger i henhold til [byggesaksforskriften § 6-8](#). Dersom man ønsker å være selvbygger skal man i tillegg til overnevnte skjemaer, fylle ut blankett [5184](#).

### Forhåndskonferanse

**Det kan være komplisert å vite hva som skal fylles ut og hvilke blanketter som skal benyttes. Vi oppfordrer derfor den enkelte tiltakshaver/ ansvarlig søker til å be om en forhåndskonferanse jf. plan- og bygningsloven § 21-1.**

### Gebyr

Gebyr både for bruksendring og dispensasjon er fritatt i slike saker, men man må påregne noen kostnader dersom avløpsanlegg må oppgraderes og evt. krav i [byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#) som må oppfylles.