



## ***RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING***

---

### **BRUKSENDRING BOLIG/FRITIDSBOLIG**

**Bakgrunn:**

Kommunen får hvert år inn søknader om bruksendringer fra bolig til fritidsbolig, og omvendt. Det er også mange spørsmål om dette, ikke minst i forhold til avgiftene knyttet til de forskjellige typer bruk.

**Mål:**

Retningslinjene skal være til hjelp ved søknadsbehandlingen i kommunen og medvirke til at det kan gis mer presise svar ved henvendelser vedrørende bruksendringer, samt bidra til mest mulig likebehandling av søknader.

I all sin behandling av dispensasjonssøknader skal Tingvoll kommune framstå som forutsigbar, likebehandlende og med respekt for sine vedtatte reguleringsplaner.

**Fra kommuneplana:**

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig i alle deler av kommunen. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig i regulerte hyttefelt behandles som dispensasjonssaker fra plan i henhold til retningslinjer gitt i arealdelen. Ved flere bruksendringer innafor et hyttefelt bør det stilles krav til formål- og reguleringsendring av feltet, særlig av hensyn til barn og unges oppvekstvilkår. ...»

Boliger som brukes til fritidsbolig i regulerte boligfelt er uheldig. Særlig i tettbebyggelse som i Tingvollvågen vil det være negativt med tanke på å opprettholde et livskraftig sentrum og utnyttelse av infrastruktur.»

**Lov og regelverk:**

- Bruksendring er søknadspliktig i hht. plan- og bygningsloven(pbl), § 20-1 c), i kraft fra 1. juli 2010
- I de fleste tilfeller vil ny/endret bruk være i strid med arealplan (kommuneplanas LNF-formål eller reguleringsplan). Dispensasjonsbehandling, pbl kap. 19 eller planendring pbl § 12-14 er da nødvendig, jf. pbl § 12-4. Innsigelse/negativ uttalelse fra regionale myndigheter eller parter i saken medfører krav om behandling som planendring. Ved flere søknader i samme felt bør planendring benyttes.
- Vedtak i hht plan- og bygningsloven skal Matrikkelføres i hht Matrikkellova § 25.



## Tingvoll kommune

Plan- og byggesaker

*Økokommunen –  
bedre løsninger for mennesker og miljø*

### **Kommunale avgifter:**

- Skal betales i forhold til den bruk som er godkjent/tillatt på eiendommen og som er registrert i Matrikkelen.
- Matrikkelkode 162 og 163 (bolig/våningshus brukt som fritidsbolig) skal betale avgifter som fritidsbolig

### **Definisjoner bruk:**

- Ved tvil vil eiendommens/bygningens status vurderes ut fra plan, tidligere vedtak(kommunens eiendomsarkiv), dagens faktiske bruk av eiendommen, opplysninger i folkeregisteret og i Matrikkelen.
- Helårsbolig: Dersom huset er bebodd mer enn halve året skal det være godkjent, og registrert i Matrikkelen, som bolig (111).

**Feilretting:** Feil som skyldes tidligere åpenbare feilregistreringer i Matrikkelen kan rettes uten vedtak. Eier skal varsles, jf. Matrikellova § 26.



## Fritidsbolig til bolig

Dispensasjon/planendring må være avklart før søknad om bruksendring (byggesaken) kan behandles.

Dersom fritidsbolig brukes til bolig uten tillatelse kan det gis pålegg om å søke bruksendring etter pbl, evt. pålegg om slutt på bruken.

Sakstype	Plan- og bygningsloven	Kommunale avgifter/Matrikkel	Ansvarlig
1. Rene hyttebygg(161) 2. Eldre bolighus som har vært endra til fritidsbolig (etter pbl vedtak), reg. i Matrikkelen som fritidsbolig(161)	Skal alltid saksbehandles etter søknad - pbl(2008) § 20-1 d) Krav til søknad <ul style="list-style-type: none"><li>• oppfylle TEK 10, evt. dispensasjon til TEK 97 hvis uforholdsmessig omfattende/dyrt (evt. § 31-2)</li><li>• krav om ansvarsrett: ansvarlig søker, prosjekterende/kontrollerende evt. også utførende.</li><li>• vurdere krav om dispensasjon fra planformål/evt. planendring. Ved flere samtidige søknader om dispensasjon eller når det tidligere er gitt dispensasjon i feltet, slår kravet om planendring inn.</li><li>• avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen nødvendig pga. utvida bruk.</li></ul> Krav til VVA for bolig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Veg: helårsveg framkommelig for utrykning, kommunal tjenesteyting, slamtømming, NB: utvidet privat vegrett?</li><li>• Vann: innlagt vann fra off. vannverk eller godkjent brønn</li><li>• Avløp: godkjent avløp(min 4 m<sup>3</sup> slamavskiller) med 3 kammer med utslipp til godkjent resipient.</li></ul>	Endres i tråd med vedtaket  Matrikkel kode (111), bruksenhetstype (B).  NB! Tilknytningsavgifter til kommunale anlegg kan være nødvendig	Formell saksbehandling: <b>Saksbehandler – pbl</b>  Endring i KOMTEK: <b>Servicekontoret</b>  Matrikkelføring: <b>Matrikkelfører</b>  Tilkobling: <b>Saksbehandler – komm. avgifter</b>
Eldre bolig- /våningshus brukt til fritidshus som det <u>ikke</u>	Ikke nødvendig med søknad etter pbl. Betraktes fortsatt som bolig, jfr. Matrikkelen, kode (111,113).		<b>Saksbehandler – pbl</b>



# Tingvoll kommune

Plan- og byggesaker

Økokommunen –  
bedre løsninger for mennesker og miljø

har vært fatta vedtak om etter pbl.(111,113)			<b>Servicekontoret</b>
--	--	--	------------------------

## Bolig til fritidsbolig

	Plan- og bygningsloven	Kommunale avgifter/Matrikkel	Ansvarlig
I regulerte boligfelt og i tettbygde områder <sup>1)</sup>	<p>Dispensasjon/ evt. planendring kreves. Søknad om bruksendring bør ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2 2. ledd. Vil være i strid med reguleringsplan og kommuneplan. Viktige samfunnshensyn taler i mot; utnyttelse av infrastruktur, opprettholdelse av levende lokalsamfunn.</p> <hr/> <p><u>Hus ikke i bruk - Midlertidig dispensasjon</u> – huset fraflyttet Kan vanligvis godkjennes etter søknad. Gjelder når hus blir fraflyttet av ulike årsaker, og står tomt.. Vatn og/eller avløp skal da stenges og plomberes. Gebyr for stenging, og tilknytningsavgift når huset tas i bruk igjen, ihht regulativ for komm. avgifter. Ingen endring i Matrikkel. Midlertidig bruksendring bør/skal ikke gis for mer enn 3 år</p>	<p>Avgifter må betales som helårsbolig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vann</li><li>• Avløp</li><li>• Renovasjon</li><li>• Feiing</li></ul> <hr/> <p>Avgiftene endres etter vedtak. Plombering av rør.</p>	<p>Formell saksbehandling: <b>Saksbehandler – pby</b></p> <p>Endring i KOMTEK: <b>Servicekontoret</b><sup>2)</sup></p>  <p>Frakopling/ tilkobling: <b>Saksbehandler – komm. avgifter</b></p>



## Tingvoll kommune

Plan- og byggesaker

Økokommunen –  
bedre løsninger for mennesker og miljø

LNF-områder (Utenfor regulert boligfelt/tettbygd strøk )	<p><u>Varig bruksendring</u> Kan vanligvis gis etter søknad. Områder avsatt til framtidig boligområder i kommuneplana skal vurderes strengt.</p> <p>Tiltaket vil ikke komme i ytterligere strid med teknisk forskrift og dispensasjon kan gis etter pbl kap 19.</p> <p>Vedtak om endring av status fra (B) til (F) i Matrikkelen medfører at seinere tilbakeføring til bolig utløser krav om boligstandard etter dagens TEK. Dette bør søker gjøres oppmerksom på.</p>	<p>Avgiftene endres i tråd med vedtaket</p> <p>Matrikkel kode (161), bruksenhetstype (F).</p>	<p>Formell saksbehandling: <b>Saksbehandler – pbl</b></p> <p>Endring i KOMTEK: <b>Servicekontoret</b><sup>3)</sup></p> <p>Matrikkelføring: <b>Matrikkelfører</b></p>
	<p><u>Hus ikke i bruk - Midlertidig dispensasjon</u> - pbl § 19-3. Kan vanligvis godkjennes etter søknad. Gjelder når hus blir fraflyttet av ulike årsaker, og står tomt.. Vatn og/eller avløp skal da stenges og plomberes. Gebyr for stenging, og tilknytningsavgift skal betales når huset tas i bruk igjen. Ingen endring i Matrikkel</p>	<p>Avgiftskrav frafalles for perioden.</p>	<p>Endring i KOMTEK: <b>Servicekontoret</b> Tilkobling: <b>Saksbehandler – komm. avgifter</b></p>

<sup>1)</sup> Som tettbygd område regnes Tingvollvågen, fra og med Saghøgda til og med Einlia(vist som byggeområde i kommuneplana).

<sup>2)</sup> Kopi av vedtak sendes saksbehandler KOMTEK som legger inn riktige avgifter