



MØTEBOK

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad- prinsippvedtak

Utval sak	Utval	Møtedato
47/21	Utval for plan og miljø	15.06.2021

Saksopplysningar:

I møte i KST den 09.12.20 vart det i økonomiplanen vedteke verbale føringar;
«Kommunestyret vil be rådmannen leggja sakene nedanfor fram for politisk behandling i 2021:

1. Sak om å endra føresegnene i kommuneplanen sin arealdel, slik at det vert enklare for dei som har eigedom i Fitjarøyane å få leggja ut flytebrygger til bruk ved forvaltning av eigedomane. Saka skal leggjast fram for Utval for plan- og miljø.
2. Sak om å opna for at fritidsbustader i Fitjar kan brukast som fast bustad på nærare fastsette vilkår. Saka skal leggjast fram for Utval for plan- og miljø».

Bestillinga vil verte fremja i to saker, der sak om bruksendring frå hytte til bustad vil gå fram i denne saka.

Fram til i dag er det ikkje kjend at det er gjeve dispensasjonar som gjev høve til å nytte hytte som heilårsbustad, og det vart i vedtak PS 10/10 den 19.01.10 fatta slikt vedtak for søknad om bruksendring av ei hytte i Kråko:

«Utval for plan og miljø kan ikkje sjå at det ligg føre overvekt av grunnar som talar for at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.
Søknad om bruksendring av bygning på gnr. 61 bnr. 416, frå fritidsbustad til heilårsbustad vert ikkje stetta».

Grunngjevinga for vedtaket var i det vesentleg basert på følgjande moment:

Føremålet med reguleringsplanen for Kråko var å regulera for hyttebygging, mellom anna pga. dei sterke restriksjonane som ligg på bruken av Fitjar-øyane.

Hytteområdet med tilhøyrande infrastruktur m.m er planlagt med tanke på hyttebygging.

Vegar i området er ikkje planlagde med omsyn til heilårsbustader i området.

Stigningstilhøve og kurvatur er ikkje i samsvar med norm for det som gjeld for bustad felt.

Vegane er heller ikkje planlagde og bygde med tanke på eventuell offentleg transport i området (buss).

Det er ikkje fortau eller gang/sykkel veg i området, og heller ikkje gang/sykkel veg frå området og innover mot eksisterande gang/sykkelveg ved Vestbøstadvfeltet.

Planområdet er ikkje til rette lagd med omsyn til "krav" om leikeareal i samsvar med gjeldande norm for dette.

Ein ting er at det vil verta ein uheldig samanblanding av fritidsbustader og bustader i området, noko som er lite ønskjeleg. Ein heilt annan og viktig ting er at dersom området utviklar seg til å verta bustad område, då vert det og sett "krav" til det offentlege.

Diverse tenester som fastbuande vil ha krav på frå det offentlege, men som ikkje gjeld i same grad for "ferierande" i fritidsbustader.

Eventuell skuleskyss kan verta ein av utfordringane, saman med andre tenester det offentleg har overfor fastbuande og som ikkje gjeld for fritidsbustader. Kommunal brøyting av vegane, renovasjon i området m.m.

Når det gjeld tilrettelegging for sløkking av brann og tilkomst for brannvesenet, er nok ikkje infrastrukturen for dette i samsvar med gjeldande regelverk som gjeld for bustadfelt.

Dersom ein vil "opna" for blanda bruk i området (hytter/bustader), då krev endra arealbruk ein konsekvensutreiing og reguleringsendring.

Administrasjonen ser ikkje på denne saka som ei enkelt sak, men som ei prinsippsak som vil danna presedens for andre saker i området.

Etter administrasjonen sitt syn, vil det vera vanskeleg å gå i mot dispensasjon ved liknande søknader, dersom det vert gjeve dispensasjon i denne saka».

Dette vedtaket har såleis bidrege til å setje presedens for liknande søknader i kommunen.

Kommuneplanen sin samfunnsdel 2020-2040 som vart vedteke i sak PS 55/20 den 30.09.20, er kommunen sitt overordna og langsiktige styringsdokument når det skal leggest til rette for ønska samfunnsutvikling. Det er eit mål for kommunen å auke folketalet, og då er busetjing, næringsutvikling og infrastruktur avgjerande, jf. dokumentet s. 21.

I forarbeida til denne saka har administrasjonen innleiingsvis gjennomført ei drøfting med politisk leiing. Der drøfta vi m.a. om vi skulle fremja dette som eit prinsippvedtak eller ei endring av retningslinjene i kommuneplanen sin arealdel. I utgangspunktet tenkte ein ei endring av retningslinjene. Men etter ei nøye vurdering, også samanlikna med kva andre kommunar har gjort, legg vi fram ei prinsippsak. Dette også ut frå at kommuneplanen sin arealdel skal ha ei hovudrullering allereie i perioden 2022/24.

Forholdet til overordna plan:

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) avgjer kor i kommunen det kan gjevast løyve til bustadutbygging og kor det kan gjevast løyve til fritidsutbygging.

Det er ikkje opna for kombinerte fritids- og bustadområde i KPA innafor det same området, med unntak av enkelte reguleringsplanar.

Uttale:

Det er henta inn slik uttale frå område innafor teknisk, helsesektor og økonomi knytt til konsekvensar av eventuelle bruksendringar frå hytte til fritidsbustad:

Kommuneplanen sin samfunnsdel har som mål å auka folketalet i Fitjar. Å gjera det mogeleg for hyttefolk å melda flytting til kommunen og bu på hyttene sine kan vera eit av verkemidla for å auka folketalet. Eit auka folketal aukar kommunen sine inntekter i inntektssystemet. Kor mykje dette utgjer pr person er avhengig av aldersgruppa sine estimerte kostnader (barnehage, skule, omsorgsbehov etc) . Kommunen får eit «reint» innbyggjartilskot på 24 761.- og ei skatteinntekt på 29 151 pr person.

Kommunen kan også oppnå ein positiv omdømeeffekt av å vera i vekst.

Ei endring frå fritidsbustad til bustad har konsekvensar for dei kommunale tenestene som ein også må ta omsyn til i vurderinga:

- *Det er sannsynleg at nye innbyggjarar som kjem for å bu på hyttene sine stort sett er vaksne eller eldre folk. Alle som oppheld seg i kommunen har rett til naudsynt helse- og omsorgstenester, uansett om ein bur her eller ikkje. Men ein må anta at ein aldrande befolkning vil i aukande grad ha meir regelmessig behov for kommunen sine helsetenester primært heimebaserte tenester, men også institusjonstenester dersom omsorgsbehovet vert på eit slikt nivå. Fitjar kommune sine helse- og omsorgstenester inkludert sjukeheims plassar er dimensjonert ut frå eksisterande folketal. Ein auke i den aldrane befolkning raskare enn den demografiske endringa lokalt, vil auka behova for og konkurranse om helsetenester. Det vil krevja styrking av helse- og omsorgstenestene. Heimebaserte tenester har ein kostnad på ca kr 150.000 – 250.000 pr brukar , ein sjukeheims plass har ein kostnad på ca 1,2 mill kr.*

- *Naudetatar har plikt til å rykke ut ved brann- og redningsoppdrag. Heimebaserte helsetenester skal kome fram til bustaden. Dette krev framkome til alle årstider på vegar til hytter som skal kunne verte permanent husvære. Ein bør i denne saka vurder å setja ei geografisk avgrensing på kvar bruksendring kan skje t.d. kun i hyttefelt, og ikkje i Fitjarøyane eller til fjells.*
- *Skuleskyss. Barn har rett til skuleskyss dersom det er meir enn 4 km mellom bustad og skule (2 km for 1.klassingar). Ein bør vurdere at dei som får bruksendring frå hytte til bustad, fråskriv seg retten til skuleskyss og sjølv syter for at barna kjem seg til skulen, på eiga rekning. Vi har ikkje klart å finna lovheimel for å stilla eit slikt krav, og det er difor noko uvisst om det kan stillast.*
- *Eigedomsskatten vil bli redusert med 25-50% ved å omdefinera fritidsbustad til bustad*

Vurdering og konklusjon:

Om kommunen ønskjer å gjere generelle endringar av regelverket må dette skje gjennom planvedtak, eventuelt gjennom enkeltdispensasjonar.

Då det ligg føre eit uttrykt ønskje om å gjere hytte om til bustad vil dette vere søknadspiktig etter plan- og bygningslova. Dei tekniske krava til bustad som følgjer av teknisk forskrift (TEK 17) må vere oppfylt for at slik bruksendring kan gjevast, eventuelt at det vert gjeve dispensasjon for avvik frå TEK. Om hytta ligg i ein godkjend reguleringsplan/eventuelt ligg i KPA i område avsett til hytteutbygging må det gjevast dispensasjon frå arealføremålet.

Kommunen har fleire moglegheiter for å legge til rette for heilårsbusetnad i hytteområda:

1. Det kan regulerast inn areal for heilårsbustader i reguleringsplanar for hyttefelt.
2. Gjeldande reguleringsplanar for hytter kan endrast ved å legge inn areal til heilårsbustad eller ein kan omregulere hyttetomter til bustadtomter.
3. Det kan gjevast enkeltdispensasjon frå KPA/reguleringsplan med påfølgjande bruksendring frå hytte til heilårsbustad, varig eller tidsavgrensa, knytt til gards- og bruksnummer, eller knytt til heimelshavar/brukar. Det er det siste alternativet som vert tilrådd. Dette vert grunngjeve med at det ved ei bruksendring knytt til sjølve bygget/eigedommen vil kunne utløyse fleire behov/krav kva gjeld dei kommunale tenestene.

Geografisk avgrensing.

For å sikre at kommunale tenester har framkome på heilårsbasis til hytter som får bruksendring til bustad, bør ein avgrense det geografiske rommet der dette vert tillate. Å skulle ta seg fram med heimebaserte tenester tek tid, som elles kan nyttast til pasientbehandling. Det bør difor ikkje vere aktuelt å godkjenne bruksendring der ein må i båt, eller ikkje har framkome med kommunal eller privat veg til huset. Rådmannen sitt forslag er at det berre vil vere mogleg med slike bruksendringar i hyttefelt, og at det ikkje vil vere mogleg i Fitjarøyane eller i fjellområde.

Eit uttalt ønskje frå kommunen om heilårsbusetjing på hyttene kan føre til større innflytting, noko som er eit mål i samfunnsdelen og som vil opplevast positivt for kommunen.

Nokre andre konsekvensar av slik bruksendring må likevel takast med i vurderinga, td. nokre av faktaopplysningane som kjem fram i uttalen over, i tillegg til følgjande moment;

- Det vert ofte stilt andre krav til heilårsbustad enn til ei hytte. Ei bruksendring kan såleis føre til eit ønskje om utviding av bustad, garasje, uthus ol.
- Heilårsbusetnad stiller større krav til tilgjenge, brøyting, trafikkisikring ol. på private vegar.
- Ved heilårsbusetjing vil det kunne komme krav om kommunale tenester som skuleskyss, pleie- og omsorgstenester og renovasjon.
- Eit spreidd busetjingsmønster vil kunne gje ekstra kostnader til kommunale tenester.

Rådmannen kjem etter dette fram til at det kan leggest til rette for at hytteeigarar kan søkje om mellombels dispensasjon frå gjeldande plan om bruksendring frå hytte til einebustad.

Slike søknader vil følgje vanlege saksbehandlingsreglar i samsvar med plan- og bygningslova og kommunen sitt delegasjonsreglement.

Dispensasjon føreset at det vert meldt flytting til Fitjar kommune i Folkeregisteret.

Dispensasjon kan kun gjevast i hyttefelt, ikkje i Fitjarøyene eller til fjells.

Dispensasjonen skal vere knytt til heimelshavar/brukar av bygget, og kan ikkje overdragast ved arv eller sal av eigedommen. I slike tilfelle vil fritidseigedommen utan nærare varsel framleis vere å sjå som ein fritidsbustad.

Dispensasjonsvedtaket må ha med følgjande vilkår;

- Hytta skal ha innlagt vatn og straum
- Avlaupsløysinga skal tilfredsstillere krav til einebustad
- Eigar har ansvar for at tilkomsten skal vere vinterbrøyta, og at tilkomsten ikkje vert knytt til stengt bomveg.
- Fritidsbustaden skal vere underlagt same krav til feiing og tilsyn som i ein heilårsbustad.
- Kommunale avgifter skal betalast i forhold til bruk, dvs. at ved mellombels bruksendring skal det betalast gebyr som for einebustad.
- Fritidsbustad med mellombels dispensasjon til bustad skal nytte same renovasjonsordning som før.
- Eigar kan ikkje krevje skuleskyss.

Ved revidering av KPA vil det verte lagt inn i retningslinene at kommunen er positiv til søknad om bruksendring frå hytte til bustad med ulike vilkår.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan- og miljø fattar følgjande prinsippvedtak knytt til sak om bruksendring frå hytte til heilårsbustad:

Det kan søkjast om mellombels dispensasjon frå gjeldande plan om bruksendring frå hytte til einebustad, jf. plan- og bygningslova § 19-3.

Slike søknader vil følgje vanlege saksbehandlingsreglar i samsvar med plan- og bygningslova og kommunen sitt delegasjonsreglement.

Dispensasjon føreset at det vert meldt flytting til Fitjar kommune i Folkeregisteret.

Dispensasjon kan berre gjevast i regulerte hyttefelt, ikkje i Fitjarøyene eller til fjells.

Dispensasjonen skal vere knytt til heimelshavar/brukar av bygget, og kan ikkje overdragast ved arv eller sal av eigedommen. I slike tilfelle vil fritidseigedommen utan nærare varsel framleis vere å sjå som ein fritidsbustad.

Dispensasjonsvedtaket må ha med følgjande vilkår;

- Hytta skal ha innlagt vatn og straum
- Avlaupsløysinga skal tilfredsstillere krav til einebustad
- Eigar har ansvar for at tilkomsten skal vere vinterbrøyta, og at tilkomsten ikkje vert knytt til stengt bomveg.
- Fritidsbustaden skal vere underlagt same krav til feiing og tilsyn som i ein heilårsbustad.
- Kommunale avgifter skal betalast i forhold til bruk, dvs. at ved mellombels bruksendring skal det betalast gebyr som for einebustad.
- Fritidsbustad med mellombels dispensasjon til bustad skal nytte same renovasjonsordning som før.
- Eigar kan ikkje krevje skuleskyss.

Tiltaket skal evaluerast i 2024, som ein del av kunnskapsgrunnlaget til revidering av KPA. Det vil då verte vurdert å legge inn i retningslinene at kommunen er positiv til søknad om bruksendring frå hytte til bustad med ulike vilkår.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 15.06.2021

Behandling:

Representanten Angunn Bårdsen (AP) kom med slikt framlegg til vedtak:

Konsekvensane av prinsippvedtak er ikkje godt nok utgreidd med omsyn til dei samla økonomiske og beredskapsmessige konsekvensane for Fitjar kommune. Med bakgrunn i dette går utval for plan og miljø imot bruksendring frå hytte til heilårsbustad. Vedtaket vil omfatta Kråko hytteområde, Hellandsfjorden hytteområde og hytteområde i Dåfjorden mv.

Røysting:

Administrasjonen sitt framlegg fekk 4 røyster.

Framlegg frå Angunn Bårdsen fekk ei røyst (AP) og fall.

Vedtak:

Det kan søkjast om mellombels dispensasjon frå gjeldande plan om bruksendring frå hytte til einebustad, jf. plan- og bygningslova § 19-3.

Slike søknader vil følgje vanlege saksbehandlingsreglar i samsvar med plan- og bygningslova og kommunen sitt delegasjonsreglement.

Dispensasjon føreset at det vert meldt flytting til Fitjar kommune i Folkeregisteret.

Dispensasjon kan berre gjevast i regulerte hyttefelt, ikkje i Fitjarøyene eller til fjells.

Dispensasjonen skal vere knytt til heimelshavar/brukar av bygget, og kan ikkje overdragast ved arv eller sal av eigedommen. I slike tilfelle vil fritidseigedommen utan nærare varsel framleis vere å sjå som ein fritidsbustad.

Dispensasjonsvedtaket må ha med følgjande vilkår;

- Hytta skal ha innlagt vatn og straum
- Avlaupsløysinga skal tilfredsstillere krav til einebustad
- Eigar har ansvar for at tilkomsten skal vere vinterbrøyta, og at tilkomsten ikkje vert knytt til stengt bomveg.
- Fritidsbustaden skal vere underlagt same krav til feiing og tilsyn som i ein heilårsbustad.
- Kommunale avgifter skal betalast i forhold til bruk, dvs. at ved mellombels bruksendring skal det betalast gebyr som for einebustad.
- Fritidsbustad med mellombels dispensasjon til bustad skal nytte same renovasjonsordning som før.
- Eigar kan ikkje krevje skuleskyss.

Tiltaket skal evaluerast i 2024, som ein del av kunnskapsgrunnlaget til revidering av KPA. Det vil då verte vurdert å legge inn i retningslinene at kommunen er positiv til søknad om bruksendring frå hytte til bustad med ulike vilkår.

Olaug Haugen
Rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.