

Bruksendring frå Hytte til Bustad

Bruksendring er regulert i Plan og bygningslova § 31-2. Endring av bruk frå fritidsbustad til heilårsbustad er søknadspliktig tiltak. Søknadspliktig tiltak må verte fremma av profesjonell "ansvarleg søker", som er kvalifisert for å sende inn slik søknad. [Sjå søknad.](#)

Plantilhøve.

Ein må finne ut av kva type område fritidsbustaden er i (planstatus). [Sjå Planstatus.](#)

Ligg tiltaket i eit LNF-område (Område satt av til Landbruk, natur og friluft), må ein søke dispensasjon frå plankravet knytt til landbruksfremål - til at tiltaket kan få den nye bruken (som er heilårsbustad).

Ligg tiltaket i eit hytteområde, må det også verte søkt om dispensasjon frå plankravet. I nokre høve kan det være vanskeleg å få dette.

Ta kontakt med din kommune for å få opplysningar om føresegene for din eigedom.

[Søknad om dispensasjon kan du lese meir her.](#) Ligg tiltaket inntil grense for eit planområde for heilårsbustad, vil dette mulig kunne telle positivt med dispensasjonsvurdering. Kvar dispensasjonssøknad er individuell og vil verte vurdert individuelt. Det kjem eige geyr for handsaming av dispensasjonssøknad.

Veg, vatn og avløp.

Det neste spørsmålet er omsynet til veg, vatn og kloakk. Plan og bygningslova §65-67 sett krav om at dette må være på plass for heilårsbustader.

Veg.

Eksisterande vegtilkomst vil verte vurdert til å få utvida bruk.

Er vegtilkomsten til privat veg, må det verte lagt fram skriftleg løyve frå grunneigar slik at tilkomsten kan gjelde bustad.

Er vegtilkomsten til offentlig veg, må det vert gjeve løyve frå den aktuelle etaten (kommune/stat) til utvida bruk. Er bygget på ei øy der det ikkje er lov til å kjøre bil, er det vanleg å krevje ein eller fleire biloppstillingsplassar på fastlandet.

Vatn.

Det må verte dokumentert tilfredsstillande mengde og kvalitet på drikkevandet (laboratorieundersøking).

Avløp/utslepp.

Eksisterande avløp/utslepp er normalt ikkje godkjent for heilårsbruk.

Avløp/utslepp må knytast til felles/privat avløpsanlegg i området.

Løyve til tilknytning og/eller rett til å ha grøft/ledning på andre eigedommar - må dokumenterast.

[Du kan finne meir om VVA, her.](#)

Tekniske krav.

Tiltaket må være av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu på staden heile året. Dette må ansvarleg søker saman med andre tekniske fagfolk uttale seg om. Krava til den tekniske kvalitet for bustader er omtalt i teknisk forskrift (TEK), og i rettleiing til denne. Dette finn du på nettsida www.be.no under byggeregler.

Løyve til bruksendring kan verte gjeve på vilkår at det vert lagt fram uttale frå teknisk sakkyndig korleis tiltaket er i samsvar med TEK, til godkjenning. Dokumentasjon må være vedlagt fagleg utførte teikningar av alle plan, fasadar og snitt i målestokk 1:100. Teknisk sakkyndig må søke om godkjenning som PRO/KPR.

Bruksendring. Pbl § 31-2. 4.ledd.; *"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen."*

Det vert stilt krav om byggteknisk oppgradering av andre deler av bygget som er i så dårleg stand at tiltaket ellers ikkje vil vere forsvarleg ut frå omsynet helse, miljø og tryggleik (HMT). Dette gjeld t.d. bruksendring i ein del av bygget, medan tilstanden ellers i bygget ikkje er tilfredsstillende uten at rømningstilhøva eller bærekonstruksjonar vert utbetra.

Bruksendring. Pbl § 31-2. 2.ledd.; *"Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres"*

når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket."

Kommunen kan gje unntak frå tekniske krav, slik at vert gjeve løyve til bruksendring for å trygge ein omsynsmessig bruk. Lova er ei vidareføring av pbl.85§88, men med mykje trongare ramme. **Det er berre høve til å gje løyve til unntak fra tekniske krav når det er forsvarleg.** Det vert her lagt opp til et "rettsanvendelsesskjønn".

NB.

TAK. Eldre fritidsbustader kan ha svake takkonstruksjonar. Ein bør sjekke disse for tryggleik mot samanrasing.

BRANN. Eldre fritidsbustader kan ha dårleg utføringa av pipe.

ENERGI. Eldre fritidsbustader kan vere dårleg isolert då det er rekna for sommarbruk.

Lukk vindu