



--

Arkiv saknr:	2014/1393
Løpenr.:	17335/2015
Arkivkode:	X48

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Sakshandsamar: Lotte Næss og Toril Nicolaisen

Modell for utleiekapasitet - kva for område som framover skal vere næringsområde

Vedlegg:

- 1 Kart som viser areal for næring i framtida
- 2 Merknad frå Vierli Eigedom AS 05.10.15 v/ adv.firma Hesselberg

Dokument i saka:

- Kst – sak 15/40
Asplan Viak : Ny planmodell for utvikning av fjellturisme, januar 2007
Asplan Viak : Arealpolitikk for «varme og kalde» sender på reisemål, juni 2013

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok 18.06.15, sak 15/40, «Modell for utbygging av ordinær utleiekapasitet». Vedtakets punkt 6 seier : «Rådmannen blir beden om å leggje fram ei sak som viser kva for ubygde område som framover også skal vere næringsområde».

Vurdering:

Saka om «Modell for utbygging av ordinær utleiekapasitet» gjer greie for kvifor det er viktig med varme senger i utbyggingsområda i Vågslid og Rauland.

Når ein skal vurdere kva for område som skal vere til utleieeiningar framover, må ein tenke langsiktig. Ein må sette av nok areal for framtida.

I ei tid no, har utbyggjarar heller ynskt å selgje hyttetomter enn å bygge utleigeiningar, fordi fritidsbustader har vore lønnsamt og utleigehytter ulønsame. Mykje areal som opphavleg har vore sett av til næring i kommunedelplanane, og areal som har vore regulert til næring, har blitt gjort om til areal for fritidsbustad. Det er såleis ikkje att mykje sentralt, eigna areal regulert til næring. Det som er att, er det difor viktig å halde på til det opprinnelege føremålet.

Utleigeiningar stiller store krav til lokalisering, mykje større krav enn fritidsbustad. Det inneber at der det er eigna til utleige, bør ein prioritere utleige framfor fritidsbustad. Denne utviklinga er omtalt mellom anna av Asplan Viak i rapportar om utvikling av fjellturisme (Innovativ Fjellturisme 2007), og om arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål (på oppdrag frå tre kommunar samt Buskerud fylkeskommune 2013). Dei viser til at korte avstandar mellom ulike fasilitetar og tilbod er viktig for reisemålets attraksjonskraft. Fordi det er stor etterspørsel etter hytter i område med høg sentralitet, er det sterk konkurranse om disse areala. Service og varme senger stillar store krav til plassering, dei har låg lokaliseringstoleranse. Private hytter har stor lokaliseringstoleranse – dei kan plasserast mange ulike stader og framleis vere etterspurt i marknaden. Det kan td vere stader med sol og utsikt, og god tilgang til friluftsområde med løyper mm. Tiltak med lav lokaliseringstoleranse må ha prioritet i dei sentrale områda («kjerneområde for turistnæring»). Dei peikar òg på at kommunane bør tenke langsiktig og føre ein konsistent arealpolitikk. Når ein har lite sentralt eigna areal igjen, blir et enda viktigare å halde på disse areala. Det vil stille store krav til kommunens administrasjon og politikarar. Ein praksis med omdisponering til fritidsbustad vil utarme destinasjonane på sikt.

Kva slag areal er eigna til næring/utleige? Det er areal i nærleiken av aktivitetstilbod som alpinanlegg, og anna infrastruktur som varmestoge, hovudveg mm. God tilgjenge utan bil, mellom anna ski in/ski out er òg viktig. Område med sol, utsikt mm er meir attraktive enn andre. Med tanke på drift og sjenanse for omgjevnadene bør utleigeiningane vere samla. Områda bør ikkje vere for kostbare å bygge ut (terreng, tilkomst, infrastruktur). Nokre område ligg lenger ifrå, men kan vere aktuelt å halde att som næringsareal med tanke på reservar for framtida. Perifere areal er lite eigna for utleige, fordi det ikkje er gangavstand til alpinanlegg og service, og fordi det er tyngre å drifte.

I tilrådinga nedanfor har ein teke utgangspunkt i Asplan Viak sin «ABC – analyse for lokalisering av rett verksemd på rett stad» :

«ABC- områdene er klassifisert ut ifra forutsetningen om eksisterende infrastruktur i form av vegnett, service og overnatting (varme senger) og innbyrdes tilgjengelighet mellom disse. Jo høyere tilgjengelighet til disse tre funksjonene jo høyere ranking av arealene.»

- Vinteråpen veg rett ved
- Overnatting, servering, forretning, annen service : < 300 m gangavstand = høy, < 500 m = middels
- Aktivitetstilbud < 100 m fra heisinngang/alpintrasè = høy, < 200m = middels
- Alle avstander forutsetter høydeforskjeller/stigning under 50 meter og muligheter for å gå i opparbeidede/tilrettelagte former.

For å fylle en kategori (for eksempel A-områder) må alle kriteriene være oppfylt innenfor en kategori, ikke bare enkelte. Et A-område som bare fyller noen av kriteriene klassifiseres ned til B-område. Tilsvarende for B-områder som da klassifiseres ned til C – områder.» (Asplan Viak 2007)

I vedlegg 1 har ein vist i kart og tekst kva for område ein meiner skal vere næring framover, og kva for område der ein kan få omdisponert frå næring til fritidsføremål (dispensasjon og bruksendring i tråd med den vedtekne modellen). I kartet har ein teikna sirkular med midtpunkt i det ein meiner er den mest sentrale staden, og med 300 og 500 m radius. Den mest sentrale staden kan vere ved heisingang i botn av alpinbakke, ved serveringsstad, eller mellom desse.

Ubygd areal regulert til næring innanfor sirkelen med 500m radius rår ein til vert næring også i framtida. Der ein ikkje fylgjer dette prinsippet, er det grunngeve.

Nokre område rår ein til å halde på som reserve for framtida.

Ubygd areal som ikkje er regulert til næring innanfor 500 m avstand frå «sentrum» bør ikkje omdisponerast til fritidsbustad. Her bør ein kvar endring vere til næring/infrastruktur, inkl. grøntstruktur (løype/sti – korridor, akebakke, leikeareal, grøn lunge osv). Dette kan gjelde uregulerte areal sett av til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde) eller byggeområde, eller areal som er regulert til friluftsområde eller fritidsbustad.

I kommunestyresak 15/40 av 18.06.15 blei Vinje kommune si ordning frå 2004 om 8 års uleigeplikt oppheva og erstatta av departementets regelverk for utleige av næringsseigedom. Konkrete tiltak som er sett i gang i form av omfattande planlegging/ bygging før vedtaket i k-sak 15/40, vil bli behandla utfrå regelverk på det tidspunktet.

Merknad frå Vierli Eigedom

Vierli Eigedom AS v/ adv Hesselberg har vore i kontakt med kommunen for å få endra ein del av BUH11 frå næring til fritidsføremål. Dei har sendt inn ein merknad 05.10.15, der dei gjer greie for saka, og ber om at det aktuelle arealet vert unnateke frå dei ubygde areala som skal vere næring framover.

Rådmannens vurdering : Det er viktig å kunne etablere kommersielle utleigeeringar på rett stad, og adv Hesselberg har truleg rett i at i dette høvet og pr. i dag er omregulering av det aktuelle arealet til fritidsbustad den einaste måten å få hand om dette sers eigna arealet. På den andre sida : Dersom det aktuelle arealet vert omregulert, har Vierli «mista» eit sers sentralt og attraktivt areal for framtida. Som nemnd tidlegare er det lite sentrale areal igjen som er regulert til næring, eller som er eigna til næring. Vierli eigedom viser til at dei erstattar tapet av næringsareal med eit anna areal som i da er regulert til friluftsområde. Tapet av eigna næringsareal blir ikkje mindre med det. Det er òg slik, at det finns anna areal regulert til næring sentralt på Vierli, mellom anna aust for terrengparken. Det er ikkje like attraktivt, men likevel ikkje ueigna. Kanskje vil framtida bringe nye moglegheiter for å få hand om arealet i BUH11. Eit anna argument mot å gjere unntak her, er at det då kan vere vanskeleg å avvise andre som ber om unntak.

Vedtaket i denne saka er ikkje knytt til nokon lovheimel. Det er såleis å rekne som føringar for vedtak i reguleringsaker, og for søknader om dispensasjon og bruksendring framover.

For at føringane skal bli heimla juridisk etter plan- og bygningslova, må dei bli fylgd opp i kommunedelplanane, etter kvart som dei vert reviderte.

Ettersom dette skal vere tema i kommunedelplanprosessane, fylgjer ein ikkje prosessreglane for kommunedelplanar i denne saka no.

Saka går til plan- og miljøutvalet, formannskapet og kommunestyret.

Rådmannens framlegg til vedtak:

- 1. Ubygde areal i kommunedelplanområda Rauland, Rukkemo - Torvetjønn og Vågslid som i dag er regulert til næring, skal i framtida vere regulert til høvesvis næring eller fritidsbustad slik det gjort greie for i rådmannens vurdering, jfr vedlegg 1.**
- 2. I dei meste sentrale områda skal ikkje noko ubygde areal omdisponerast til fritidsbustad, og ein kvar endring bør vere til næring/infrastruktur, inkl. grønstruktur, slik det gjort greie for i rådmannens vurdering.**

Rådmannen, 15.10.15

Jan Myrekrok, rådmann /s/