



Dag Eliassen
Kon-Tikivegen 9 B

5519 Haugesund

Delegert sak nr. 16/16

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2389	4442/2016	99/661/0/51/&5322	02.2016

99/661/0/51- Søknad om dispensasjon og bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon og bruksendring, 01.02.2016
- Stadfesting Simon Møkster AS, 25.01.2016
- Kvittering utsendt nabovarsel, 12.02.2016

Bakgrunn:

Vinje kommune vedtok i 09.12.2004 ei ordning der hytter eller leilegheiter som blir godkjende oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeeiningar») kan seljast og leigast tilbake utan at dette er i strid med løyvet. Føresetnaden var likevel at eininga var bunden til utleige med ei utleigeverksemd som driv utleige i fellesdrift i minimum 70% av året i ein periode på 8 år. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Søknad om dispensasjon

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 99/661/0/51 01.02.2016. Eigedommen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 99/4 Råsehallet og Råsali, planid: 20060011 Området er i reguleringsplanen lagt ut til *utleigehytter*.

Utgangspunktet er at hytter/leilegheiter i området er lagt ut til *utleigehytter* skal nyttast 100% til utleige. I samsvar med Vinje kommunes vedtak av 09.12.2004 og miljøverndepartementets uttale i Planjuss 1/2009 kan leilegheita/hytta brukast som fritidsbustad så fram den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Det bli søkt om bruksendra av leilegheita frå utleigeeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet *utleigehytter* i reguleringsplanen. Ei godkjenning

av tiltaket er avhengig av at vilkåra i plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er fylgt for å kunne gjeva dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjonsvurderinga

Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjeva dispensasjon frå føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovas føremålsføresegn ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera innfridd for at kommunen kan gi dispensasjon. Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett.

Omsyna bak arealføremålet *utleigehytter* i reguleringsplanen 99/4 *Råsehallet og Råsali*, planid: 200600111 er å leggja til rette for blant anna etablering av overnattingsplassar til utleige for tilreisande til Vinje kommune som reiselivsdestinasjon, såkalla «varme senger». Den viktigaste eigenskapen ved «varme senger» er at reiselivsdestinasjonen blir tilgjengeleg for tilreisande utan eigen overnattingsplass. Tilreisande er ein viktig føresetnad for reiselivsverksemda i kommunen. «Kalde senger», altså reine fritidsbustadar, har lågare belegg og gir mindre bruk av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Utleigeeiningar omfatta av ordninga etter kommunens vedtak frå 09.12.2004 skal kunne bruksendrast til fritidsbustad når eininga har vore utleigd 70% av året i 8 år. For desse utleigeeiningane gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldande i noko mindre grad enn for einingar med varig status som næringseigedom.

Søkar har gjennom tilstrekkeleg dokumentasjon synleggjort at eininga har vore brukt som firmahytte i påkravd periode. Eininga har vore i bruk som firmahytta for tilsette hos Simon Møkster Shipping AS. Det er også dokumentera at det er sendt ut nabovarsel i samsvar med listene frå Tenestetorget Vinje kommune. Kommunen ser på dette som tilstrekkeleg dokumentasjon på at utleigeplikta er innfridd og reguleringsføresegna er derfor fylgt.

For at ein dispensasjon skal kunne bli innvilga må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2. Ein dispensasjon for eininga vil føre til større førehandsvisse for eigar. Etter ein dispensasjon vil leilegheita/hytta bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for m.a. bruk/vedlikehald/investeringar og sal av eigedomen. For kommunen vil ein dispensasjon gi større førehandsvisse då det bli retta opp i den uryddige arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga.

Kommunen kan ikkje sjå at det vil vera nokon store ulemper ved å gi dispensasjon for denne eininga då dei føresetnadane som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 09.12.2004 verker å vera innfridd basert på den dokumentasjonen som er framlagt for kommunen.

Kommunen meiner at fordelane ved dispensasjonen veg tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med kommunestyrevedtaket frå 09.12.2004 har blitt fylgt og områdets reguleringsføresegn blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er for eininga 99/661/0/51 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet *utleigehytter* i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

Vinje kommune gir i medhald av plan- og bygningslovens §19-2 dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for eigedomen 99/661/0/51

Saksbehandlingsgebyr på 12 500,- blir sendt i eigen ekspedisjon.

Med helsing

Toril Nicolaisen
nærings sjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.