



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert sak nr. 16/24

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2316	5756/2016	99/530/0/3/&53	07.03.2016

Søknad om dispensasjon for bruksendring for Leilighet 28 - Vågslid

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon og bruksendring 29.02.2016
- Utskrift reservasjonar 2008- Mars 2016
- Utskrift eigenbooking 2008-2016
- Utleigekontrakt med Haukelifjell Booking, signert 28.10.2007
- Kvittering for utsendt nabovarsel 08.02.2016

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.

Søknad om dispensasjon

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 99/530/0/3 29.02.2016. Eigedommen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend, planid: 20050012. Området er i reguleringsplanen lagt ut til området for turistanlegg m/bueiningar for utleige. Utgangspunktet er at hytter/leilegheiter i området er lagt ut til området for turistanlegg m/bueiningar for utleige 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 framt den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift.

Det bli søkt om bruksendra av leilegheita frå utleigeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* 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 *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen 99/4 *Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend, planid: 20050012* er å leggja til rette for 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». Utleigeiningar 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 utleigeiningane gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldande i noko mindre grad enn for einingar med varig status som næringseigedom.

Søkar har gjennom tilstrekkelig dokumentasjon synleggjort at eininga har kontraktmessig vore bunden til Haukelifjell Booking i 8 år frå 28.10.2007. Søkar har sendt inn dokumentasjon på signert og datert utleigekontrakt med Haukelifjell Booking. Søkar har også gjennom utskrifter frå bookingsystemet dokumentera at det har vore faktisk utleige på eininga frå 2008 fram til utgangen av våren 2016. Søkar har i tillegg lagt ved utskrift frå bookingsystemet som syner eigenreservasjonar frå 2008- 2016. 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 førehandsvise for eigar. Etter ein dispensasjon vil bruken av 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 førehandsvise 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. Vilråra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er for eininga 99/530/0/3 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet

området for turistanlegg m/bueiningar for utleige 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 99/530/0/3

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

Med helsing

Toril Nicolaisen
næringssjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Sendt til:

Svein Inge Midtbø

Svein Inge Midtbø

Unn Elisabeth Hammervold

Bruvikveien 12 D

Bruvikveien 12 D

4017

4017

Stavanger

Stavanger