



--

Arkiv saknr:	2015/2766
Løpenr.:	6650/2016
Arkivkode:	

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		
Kommunestyret		

Sakshandsamar: Camilla Kallevik

Dispensasjonssøknad Rauland Feriesenter og Leirgravstaulen

Vedlegg:

- 1 Søknad: Dispensasjon-midlertidig bruksendring: 07.03.2016
- 2 Revidert avtale Erling Svalastog: 11.04.2016
- 3 Søknad: Midlertidig bruksendring | Prinsippavgjørelse om dispensasjon: 13.09.2015
- 4 Kartutsnitt over området
- 5 PLM sak 15/10 21.10.2015
- 6 Tilbakemelding Erling Svalastog 02.12.2015

Dokument i saka:

- Kommunestyresak 04/141 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/15 18.06.2015
- Kommunestyresak 16/15 19.11.2015
- Brev om forlenging av søknadsfrist til 15.04.2016.
- PLM-sak 10/27: *Detaljregulering for Leirgravstaulen, del 152/1- 1.gongs handsaming* 17.02.2010
- Byggeløyve 152/201, tomt 4- Eitt-trinns søknad- dobbelhytte - 2013/2486 152/201

Bakgrunn

I brev datert 07.03.2016 kjem Erling Svalastog på egne vegne og på vegne av Svalastog Eigedom AS og Destinasjon Rauland AS med ny søknad om dispensasjon og midlertidig bruksendring frå *næring/utleige* til fritidsbustad for 11 einingar i gamle Rauland Feriesenter og 10 einingar på Leirgravstaulen. Søkar Erling Svalastog (ES) har gjennom lengre tid vore i dialog med kommunen for å koma fram til løysing i saka som har oppstått for einingar i gamle

Rauland Feriesenter og Leirgravstaulen. 21.10.2015 handsama plan- og miljøutvalet ein søknad om *midlertidig bruksendring- prinsippavgjørelse om dispensasjon* frå Erling Svalastog som gjaldt dei same einingane. Jamfør vedtaket i denne saka har søkar kome tilbake med ein revidera søknad med ei signert avtale med Vierli Eigedom AS om bygging av senger på eit areal som er regulera til næring i eit område nær Rauland Skisenter. I den originale søknaden som blei handsama av plan- og miljøutvalet 21.10.2015 la søkar fram forslag om å erstatte totalt 44 senger. I føreliggjande søknad er tal erstatningssenger 56, men revidera søknad omfattar også ei ekstra tomt med 2 planlagte einingar i Leirgravstaulen.

	Søknad PLM 21.10.2015				Revidera søknad			
	Einingar	Senger	Erstatta	%	Einingar	Senger	Erstatta	%
Leirgravstaulen	8	64	16	25%	10*	80	20	25%
Gamle Rauland Feriesenter	11	72	28	39%	11	72	36	50%
Total	19	136	44	32,35%	21	152	56	36,84%

Vedtaket frå 21.10.2010 lyd:

«Plan- og miljøutvalet syner til vurderingane i saka, og ber søkar kome attende med ein justert søknad der det ligg føre signert avtale om bygging av tilstrekkeleg tal senger på eit felt som er regulert til næring. Erling Svalastog har i brev av 13.september 2015 søkt om ei prinsippavgjerd om dispensasjon og bruksendring for hyttene som er omhandla i denne saka. Kvar einskild hytteigar får ein frist til 31.01.2016 med å sende inn sine dispensasjonssøknader. Klagebehandlinga på vedtak som gjeld pålegg om retting av bruk m.m. vil ikkje bli behandlinga før fristen går ut. Dersom det innan fristen har kome inn søknader om dispensasjon i tråd med retningslinene i kommunestyrevedtaket av 18.06.2015, vil behandlinga av klagesakene bli sett på vent inntil avgjerd på søknadene ligg føre.»

Gamle Rauland Feriesenter er omfatta av reguleringsplan for del av 152/1 (Caravanplassen), vedteken i 1998. Dei aktuelle areala er her regulert til næring: *«forretningsområde turistanlegg»*. Einingane i Rauland Feriesenter blei bygde på 1990-talet (Tun 1 fekk byggjeløyve 01.03.1990 og Tun 2 12.03.1992) og dei 11 hyttene har vore brukt som reine utleigeobjekt fram til dei blei selde i 2012 og 2013. Dei blei selde til privatpersoner som fritidsbustadar. Vinje kommune blei kjend med at hyttene var selde til private og sende 26.06.2013 brev til alle dei nye eigarane med informasjon om at hyttene ligg i områd regulert til forretningsformål/turistanlegg, og bad samstundes om at det for ordens skuld blei sendt inn avtale som viste at hyttene var i ordinær utleige i samsvar med reguleringsplanen. Det viste seg at nesten ingen av hyttene var i ordinær utleige, og eigarane hadde heller ikkje ynskje om å leige ut. Å bruke einingar i strid med reguleringane er ulovleg og kommunen har plikt til å forfølgje slik ulovleg bruk, jf. plan- og bygningslova. Kommunen sende i juni 2014 brev til hytteigarane med varsel om tvangsmulkt og 03.02.2015 brev med pålegg om retting av bruk. Svalastog Eigedom AS har kjøpt tilbake 3 av hyttene (gnr 152 bnr 203, 204 og 207).

Reguleringsplan for Leirgravstaulen blei vedteken i 2010. Her er dei aktuelle tomtene/einingane regulert til næring: *«utleigehytter»*. I arbeidet med denne reguleringsplanen blei det påpeka at område avsett til næring skulle vera i evigvarande utleige i medhald av departementets retningsliner sjølv om konseptet sal- og tilbakeleige blei nytta. Dette blei også presisera i vedtakspunkt 2. i 1.gongshandsaming: *detaljregulering for Leirgravstaulen, del 152/1*. Vedtaket, som blei samrøystes vedteke lyd: *«Dersom Vinje Kommune skal akseptera sal- og*

tilbakeleige på næringsareal framover, må utleigeplikta vera evigvarande, og utleigeperioden til saman 9 månadar i året. »

Etter at reguleringsplanen blei vedteken er det bygd 4 tomannshytter som er selde som fritidsbustader utan utleigeklausul. Kommunen sende ut brev med spørsmål om utleige også til desse hytteeigarane, men ingen av dei var i utleige og ingen hadde ynskje om utleige då dei var kjøpt som fritidsbustad. Bruk av hytter i strid med reguleringsplanen er ulovleg bruk. Det blei også her sendt ut varsel om tvangsmulkt i juni 2014 og 03.02.2015 brev med pålegg om retting av bruk. Revidera søknad om dispensasjon og bruksendring omfattar også ei tomt med to tiltenkte einingar som fekk utstedt byggeløve 05.11.2013, einingane er enno ikkje bygd.

Ein del hytteeigar i desse to områda har klaga på vedtaket om tvangsmulkt, og klagebehandlinga er utsett i påvente av resultatet av føreliggjande sak. Nokre hytteeigarar har også reist søksmål mot Erling Svalastog/ Destinasjon Rauland AS /Svalastog Eigedom AS om heving av kjøp av fritidseigedom. Saka var beramma til januar i år, men er utsett til hausten.

Sengetal i områda

Rauland Feriesenter

I søknaden som blei behandla av PML 21.10.2015 har søkar i saka oppgjeve at det er 72 senger fordela på 11 einingar i Rauland Feriesenter. Søkar har også i søknaden av 03.03.2016 oppgjeve 72 senger for desse einingane. Men legg ein saman tala på sengeplassar som søkar sjølv har framlagt for kommunen i den nye søknaden så er det i dag 82 senger fordela på dei 11 einingane. Søkar viser til at kommunen tidligare har operera med at Rauland Feriesenter har ein kapasitet på 88 senger. Administrasjonen legg til at kommunen i tidligare handsaming av søknaden har operera med at det er 90 senger i Rauland Feriesenter, jf. PLM- sak 15/10: «*Etter det ein kjenner til hadde hyttene 90 senger då dei var i utleigeverksemd.*» Kommunen vil leggja til grunn at det i dag er 82 senger i Rauland Feriesenter slik det er oppgitt i oversikten for kvar av dei 11 hyttene.

Leirgravstaulen

I søknaden frå oktober 2015 søkast det om midlertidig bruksendring og dispensasjon for 8 einingar på Leirgravstaulen. I søknaden som no blir handsama blir det søkt om bruksendring og dispensasjon for 10 einingar. Dei 2 einingane som ikkje var med i førre sakshandsaming er enno ikkje bygd og er eigd av Destinasjon Rauland AS. Totalt når ein regner med desse to einingane vil det i Leirgravstaulen, med dei to nye einingane, vera 80 senger.

Tomt

Jamfør avtalen mellom søkar og Vierli Eigedom AS er nye erstatningssenger tenkt bygd på eigedom 152/113 og 152/114 eller eventuelt på tomt 153/466. Avtala lyd:

«Erstatningssengene skal i utgangspunktet etableres på eigedom beliggende ved «Timra» (gnr. 152, bnr. 113 og gnr 152. bnr. 114), som ligger i, ved og rundt Rauland Skisenter. Den aktuelle eiendommen, som i størrelse utgjør ca 1 000 m2, er regulert til næring (blått område), og eies i dag av Leirbekk Utbygging AS (eid av Erling Svalastog).... Dersom utnyttelse av overnevnte eigedom beliggende ved «Timra» (gnr. 152, bnr. 113 og gnr 152. bnr. 114) vanskeliggjøres med hensyn til plankrav og regulering, vil erstatningssengene bli etablert på Vierli Eigedom AS'egen grunn- gnr. 153, bnr. 466. Sistnevnte utgjør 6 730 m2, og er regulert til næringsareal.»

Tomtene som er foreslått nytta til etablering av nye utleigesenger er i dag regulera til næring, men det ligg ikkje føre utbyggingsplan eller bebyggelsesplan for områda.

Dispensasjonsvurdering

Den reviderte søknaden frå ES byggjer på dei formelle retningsliner som blei vedtatt i KS-sak 15/40 18.06.2015 «Modell for utbygging av ordinær utleigekapasitet» samt *retningsliner for kategorisering av områder for ombyte* frå KS-sak 15/16 vedtatt 19.11.2015. Søknaden til ES gjer enkelt og oversiktleg greie for korleis sengene skal erstattast og kor dei er tenkt bygd. Søkar har også inngått avtale med Vierli Eigedom AS/ Rauland Feriesenter AS som vil stå for oppføring og drift av erstatningsengene.

Kommunen kan med heimel i pbl. §19-2 gi dispensasjon frå føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovens føremålsføresegn ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved dispensasjonen vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gjeva ein dispensasjon.

Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Omsyna bak arealføremålet *utleigehytter* i reguleringsplanen *Leirgravstaulen* og arealføremålet *forretningsområde/turistanlegg* i reguleringsplanen *del av 152/1 (Caravanplassen)* 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 ei viktig føresetnad for reiselivsverksemda i kommunen. «Kalde senger», altså reine fritidsbustadar, har lågare belegg og gjer mindre bruk av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Einingane i desse to områda som er omfatta av søknaden representerar 162 senger. Ved ei bruksendring av einingane forsvinn derfor **162** reelle «varme senger». Når det blir etablert rett tal nye utleigesenger i området i, ved eller rundt Rauland Feriesenter til erstatning for dei 162 sengene i *Leirgravstaulen* og *del av 152/1 (Caravanplassen)*, vil omsyna bak arealføremålet ikkje bli sett til side ved ein dispensasjon.

Tal senger

Kommunen og søkar har i lengre tid vore i dialog om korleis søkar skal innfri krava i føresegna som er knytt til *ombytemodellen*. Den største utfordringa i dialogen med søkar er at rett tal senger må erstattast. Det er her viktig at søknad blir vurdert konkret, men samstundes er det viktig på grunn av likskapsprinsippet at søknadar handsamast etter dei same retningslinene. Søknaden må også vurderast etter det som er politisk vedtatt.

Rauland Feriesenter: 82 senger fordela på 11 einingar.

Kommunen legg i det følgjande til grunn at rett tal senger i Rauland Feriesenter er 82. Rauland Feriesenter består av einingar som i si tid blei bygd som ordinære utleigeeiningar og var i ordinær utleige fram til dei blei seld til privatpersonar i perioden frå 2012-2013. Desse hyttene er ikkje omfatta av vedtaket av 09.12.2004 om 8 års sal- og tilbakeleige. For desse einingane er

det evigvarande utleieplikt som gjeld. Med bakgrunn i at desse einingane aldri har vore omfatta av 8- års vedtaket skal dei i prinsippet erstattast i forholdet 1:1, jf. PS 40/15 18.06.2015.

Det har i fleire omgangar frå Erling Svalastog og hans representantar blitt ytra eit ønskje om at desse einingane må gjevast noko rabatt. Som det er visa til i søknaden frå ES har det i forarbeida til *ombytemodellen* frå kommunens juridiske bistand i saka blitt opna for at ein må vurdera konkret om det kan stillas lågare krav til ombyte for einingar som ikkje er omfatta av 8 års sal- og tilbakeleige. ES viser også til samtalar med rådmannen og referat frå eit av desse møta, jf. vedlegg 2 i søknad om *dispensasjon- midlertidig bruksendring*. I epost-utveksling mellom ES representant Tom Bratlie og rådmannen, presisera rådmannen at ein eventuelt lågare byteforhold enn 1:1 eller 1:4 må handsamast politisk. I PLM- saka som blei handsama 21.10.2015 blei det mellom anna presisera at det kan vera grunnlag for ein reduksjon av re-etableringstalet utifrå ein samla vurdering, men for å demme opp mot ein eventuell smitteeffekt bør ein ikkje akseptera ein lågare erstatningsfaktor enn ca 80% av sengetalet.

Søkar refererer fleire stader i søknaden til at «*Målet med den nye ordninga er å få etablert ny tidsmessig utleiekapasitet*». Administrasjonen vil her påpeke at dette aldri har vore eit tema i arbeidet med *ombytemodellen*. Bakgrunnen for arbeidet med modellen var å prøve å finne ei fram til ei ordning som kunne avhjelpe i den situasjonen som har oppstått i kommunen med uryddig, ulovleg og uoversiktleg bruk av næringseigedomar.

Vidare har søkar som eit moment i søknaden argumentera med at utleigeverksemd framsto som eit reint tapsprosjekt i slutten av deira eigerskapsperiode og at alternativet ville vore å latt hyttene stå tomme. Kommunen vil her påpeke at området var regulera til næring og ein kan ikkje sjå at eigar på noko tidspunkt i denne tida var i formell kontakt med kommunen omkring ei evt. omregulering av området. Framfor dialog med kommunen om ei eventuell omregulering eller dispensasjon frå reguleringsføremålet valde eigar å selje einingane som fritidsbustadar til privatpersonar.

Søkar ønskjer rabatt for einingane i Rauland Feriesenter med bakgrunn i at han meiner at sengene i Rauland Feriesenter ikkje har ein reell utleigemoglegheit. Med bakgrunn i det som blei presentera i vurderinga til rådmannen førre gong søknaden var til handsaming har kommunen her gjort ei konkret vurdering. Kommunen har saman med søkar eit sterk ynskje om å koma til ei minneleg løysning i denne saka, men på grunn av likskapsprinsippet er det viktig at vurderingar som blir gjort her må kunne forsvarast overfor andre i same situasjon. Eit byteforhold 1:2 som søkar i denne søknaden har foreslått for Rauland Feriesenter kan ikkje kommunen akseptera. Dette byteforholdet er betre enn det som blei foreslått i førre søknad, men likevel ikkje nok i forhold til dei signal som blei gjeve i førre sakshandsaming. I førre handsaming blei det gjeve uttrykk frå at ein ikkje bør akseptera eit lågare erstatningsgrad enn 80% for einingane i Rauland Feriesenter. Dei 82 utleigesengene i Rauland Feriesenter var ordinære utleigesenger som har evigvarande utleieplikt, dette aleine er med på å styrka argumentasjonen for eit byteforhold 1:1. Kommunen er likevel klar over at det tidligare var noko lågare standard på utleigehytter og med fleire senger pr. kvm enn kva dagens utleigeeiningar ofte har. På ei anna side er det ikkje grunnlag for å konkludera med at desse einingane var utan reell utleigemoglegheit.

Dersom ein samanliknar tal senger på einingar i Rauland Feriesenter med nyare utleigeeiningar ser ein at tal senger ligg noko høgare for einingar i Rauland Feriesenter i forhold til einingar av tilsvarende storleik i meir moderne utleigeeiningar. Dette kan vera eit

argument for at noko lågare byteforhold kan forsvarast. Etter ein konkret vurdering kring tal senger i desse einingane samanlikna med tal senger i meir moderne utleigeeiningar meiner rådmannen at det kan innvilgast eit noko lågare byteforhold. Med bakgrunn i dette og det som blei presisera i sakshandsaminga av den fyrste søknaden vil rådmannen vera villige til å akseptera at 80% av sengene i Rauland feriesenter erstattast. Med ei slik løysning, vil også tal senger som erstattast samsvara med dei retningslinene kommunen har bruka for å avgjere tal senger for einingar som ønskjer å nytte seg av ombytemodellen. For Rauland Feriesenter vil det då bety at ein må erstatta 65,6= 66 senger. Dispensasjonen bli knytt til kvar einskild eining i forhold som er vist under.

Gnr/Bnr	Eigar	Tal senger	80%
152/203	Svalastog Eigedom AS etter tilbakekjøp	6	4,8
152/204	Svalastog Eigedom AS etter tilbakekjøp	6	4,8
152/205	Reidar Senum	10	8
152/206	Harry & Tone Tverråen	10	8
152/207	Svalastog Eigedom AS etter tilbakekjøp	6	4,8
152/209	Anne & Peter Nesse	8	6,4
152/210	ITE View AS	9	7,2
152/211	Arne J. & Marianne Evensen	9	7,2
152/212	Morten & Anne Østerbæk	6	7,2
152/213	Siv Dalen Borgen	6	4,8
152/214	Tommy Pevik	6	4,8
TOTAL		82	65,6 → 66

Leirgravstaulen: 80 senger fordela på 10 einingar

I søknaden til Erling Svalastog er det argumentera for at desse einingane er bygd med 8 års sal- og tilbakeleige og at dei krev eit byteforhold 1:4. I forarbeida til *detaljplan for Leirgravstaulen 152/1* som blei endeleg godkjent i kommunestyret 02.09.2010 kjem det fram at utleigeeiningar i desse områda skal vera i *evig utleige* sjølv om dei nyttar seg av sal- og tilbakeleige. I 1. gongs handsaming av detaljplanen i plan- og miljøutvalet 17.02.2010 er dette også presisera i vedtakspunkt 2. Med bakgrunn i dette skal utleigesenger i Leirgravstaulen erstattast i forholdet 1:1, jf. kommunestyrevedtak 18.06.2015. I søknaden viser søkar til dialogmøter med tidligare ordførar Arne Vinje, rådmann Jan Myrekrok og politikar Øystein Høgetveit der det har blitt gjeve uttrykk for at Leirgravstaulen kan erstattast i forholdet 1:4. Rådmannen vil påpeke at det blei sagt at ein mogleg kunne akseptera dette byteforholdet som eit ledd i ei totalvurdering. Det er slik at ein må vurdera kvar einskild sak individuelt og kor vidt det er mogleg å gjeva ein reduksjon i tal erstatningssenger. Saka med Leirgravstaulen skil seg ut frå andre liknande saker då der er presisera i handsaminga av detaljreguleringa for området at dersom ein nyttar seg av sal- og tilbakeleige så er det evigvarande utleigeplikt for einingane. Likevel er det slik at kommunestyrevedtaket frå 09.12.2004 som opnar for 8 års sal- og tilbakeleige ikkje var oppheva. Vedtaket av 09.12.2004 blei oppheva i kommunestyre 18.06.2015. Administrasjonen vil såleis med bakgrunn i den historia som ligg føre her påpeka at det kan vera grunnlag for å akseptera byteforhold 1:4. Dette vil likevel ikkje gjelde for eigedomen 152/218. Denne eininga er ikkje bygd pr. april 2016. Ettersom vedtaket frå 09.12.2004 er oppheva vil ikkje 8 års sal- og tilbakeleige vera mogleg for einingar som ikkje er oppført før vedtaket blei oppheva. Med bakgrunn i dette vil dei utleigesengene som her er tenkt oppført måtte erstattast 100%. Det må her presiserast at kommunen i dette tilfellet har strekt seg langt for å finne fram til ei løysning som kan aksepterst av partane. Basera på beregningar og den dokumentasjonen som ligg føre vil det i Leirgravstaulen vera 80 senger.

Med eit *byteforhold 1:4 på 8 einingar og byteforhold 1:1 på 2 einingar då erstatte 32 senger for einingane* på Leirgravstaulen. Dispensasjonen vil bli knytt til kvar eininskild eining som illustrera under.

Gnr/Bnr/Snr	Eigar	Tal senger	25%-100%
152/201/1	Vigleik & Hege Vikane	8	2
152/201/2	Turid Helland	8	2
152/208/1	Hege Brorse, Bård Jovik, Line Engebretsen	8	2
152/208/2	Lene & Bjarne Lier	8	2
152/215/1	Knut & Inger A. Åkre	8	2
152/215/2	Robert & Elise Ellingsen	8	2
152/216	Arve & Siw Våge Nilsen	8	2
152/218/1	Destinasjon Rauland AS	8	8
152/218/2	Destinasjon Rauland AS	8	8
152/219	Inger L. & Tor A. Gjerde	8	2
TOTAL		80	32

Samla legg ein då til grunn at ES erstattar **98 senger** for dei to områda Rauland Feriesenter og Leirgravstaulen.

Tomt

Erstatningsengene er tenkt bygd på tomt 153/114 og 153/113 eller 153/466 (N1), sjå kartutsnitt søknad om dispensasjon vedlegg 5, og vil vera med på å tilføre nye utleigesenger i umiddelbar nærleik til Rauland Skisenter. Rådmannen stiller seg positiv til ønska plassering av nye utleigesenger og vurderer plasseringa i ein av desse områda som av tilsvarende kvalitet som dei eksisterande. Plassering av nye utleigesenger er også i samsvar med dei retningslinene som er sett i kommunestyrevedtaket av 19.11.15 PS 15/16.

Rådmannen ønskjer likevel å påpeke at ein sterkt vil tilrå at nye erstatningssenger etablerast på tomt gnr. 153, bnr. 466 då det er knytt stor usikkerheit til utbygging av tomt beliggande ved «Timra» (gnr. 152, bnr. 113 og gnr 152. bnr. 114). Ein uavklart vegsituasjon i og rundt tomt beliggande ved «Timra» (gnr. 152, bnr. 113 og gnr 152. bnr. 114) gjer at det må gjerast eit vegtrafikkanalyse for heile området. Dette arbeide er sett i gang, men det er usikkert når ein kan konkludere i saka. Rådmannen kan ikkje sjå at det vil vera mogleg å starte bygging av nye erstatningssenger på dette område innan dei tidsfristane som er satt. Det verker også urealistisk å etablera 98 nye utleigesenger på ei 1 000m² tomt. Det kan sjå ut til at det reguleringsmessig og planmessig vil vera enklare og mindre tidkrevjande å starte bygging av nye utleigesenger på tomt gnr. 153, bnr. 466. Storleiken på tomta gjer det også meir realistisk med tanke på tal senger som skal erstattast. Med bakgrunn i dette vil rådmannen sterkt tilrå at nye utleigesenger etablerast på tomt gnr. 153, bnr. 466.

Konklusjon

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 einingane omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigar. Etter ein dispensasjon vil bruken av einingane bli lovleg å nytte som fritidseigedomar 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 blir retta opp i den uryddige arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av einingane.

Dersom søkar erstattar **98 utleigesenger** i det omsøkte området kan ikkje administrasjonen sjå at det vil vera store vesentlege ulemper for å innvilga dispensasjon for desse einingane då dei føresegna som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 18.06.2015 verkar å vera innfridd. Søkar har innhenta alle nødvendige fullmakter for søknaden og har inngått skriftleg avtale med Vierli Eigedom AS om oppføring av det tal erstatningssenger kommunen legg til grunn på eigna tomt. Med bakgrunn i dette tilfredsstillar søknaden dei formelle krav som er sett i kommunestyrevedtaket av 18.06.15 PS 40/15. Kommunen meiner at fordelane ved å gjeva dispensasjon for desse einingane veg klart tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med gjeldande politiske vedtak blir ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkår for dispensasjon etter pbl. §19-2 er oppfylt for einingane i søknaden for å kunne gjeva dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanane.

Med bakgrunn i søknaden og den informasjonen som er lagt ved søknaden innvilgast det midlertidig dispensasjon for bruksendring av einingane omfatta i søknaden til fritidsbustad fram til 30.09.2016. Dersom det innan 30.09.2016 ligg føre byggeløyve for erstatningssengene vil den midlertidige dispensasjonen for bruksendinga blir automatisk forlengte til 31.12.2017. Dersom godkjent byggeløyve ikkje ligg føre innan 30.09.2016 fell den midlertidige dispensasjonen for bruksendinga bort og einingane skal nyttast i næringsssamheng i samsvar med gjeldande vedtak fram til nye utleigesenger står klare, seinast innan 31.12.2017.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Det blir gjeve dispensasjon for 152/203, 152/204, 152/205, 152/206, 152/207, 152/209, 152/210, 152/211, 152/212, 152/213, 152/214 frå arealføremålet *Forretningsområde/turistanlegg* i reguleringsplanen *del av 152/1 (Caravanplassen)* og til 152/201/0/1, 152/201/0/2, 152/208/0/1, 152/208/0/2, 152/215/0/1, 152/215/0/2, 152/216, 152/218/0/1, 152/218/0/2, 152/219 frå arealføremålet *utleigehytter* i reguleringsplanen *Leirgravstaulen* til fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Det etablerast 98 nye utleigesenger som skal vera i evigvarande utleige gjennom ein profesjonell utleigeaktør som driv utleige i felles drift.**
- 2. Nye utleigesenger etablerast på næringsstomt 153/114 og 153/113 eller 153/466.**
- 3. Den permanente dispensasjonen er ikkje gjeldande før det ligg føre ferdigattest for nye utleigesenger**
- 4. Dersom ikkje ferdigattest for nye utleigesenger ligg føre innan 31.12.2017 fell dispensasjonen bort.**
- 5. Dispensasjonssøknaden vil bli knytt opp til ei og ei eining. Erstatningstalet vil bli fordela på einingane i det forholdet som er presentera i saksvurderinga.**
- 6. Det blir innvilga midlertidig dispensasjon for bruksendring av einingane fram til 30.09.2016. Dersom det ligg føre eit godkjent byggeløyve innan 30.09.2016 vil den midlertidige dispensasjonen for bruksendinga bli automatisk forlengta til 31.12.2017.**

Rådmannen, 19.04.16

Jan Myrekrok, rådmann /s/