



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert sak nr. 16/25

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2216	7068/2016	99/567/&53	29.03.2016

Svar søknad dispensasjon og bruksendring

Vedlegg:

- Søknad dispensasjon og bruksendring m/ vedlegg 03.02.2016
- Epost Vågslid tun hotell v/Gro Stokka 24.02.2016
- Orientering om klage på vedtak etter plan- og bygningslova

Dokument i saka:

- Kommunestyrevedtak 09.12.2004
- Kommunestyrevedtak 18.06.2015
- Reguleringsplan 99/24 Raudberg Sameige

Bakgrunn:

Vinje kommune vedtok i 2004 at ei ordning der hytter eller leilegheiter som er oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeiningar») kan seljast og leigast tilbake utan at dette er i strid med tillatinga. Føresetnaden var likevel at eininga var bunden til utleige med ei utleigeverksemd i minimum 70% (8,4 månader) av året i ein periode på 8 år. Ordninga med sal- og tilbakeleige av utleigeiningar i Vinje kommune har ikkje vore problemfri. I praksis er ei rekke einingar selde utan at vilkåra for sal- og tilbakeleige er oppfylt.

Dette har igjen ført til at ein rekke einingar ikkje blir utleigd i minimum 70% av året. Ein slik bruk er ulovleg og kommunen har ei plikt til å forfølge ulovlege forhold etter plan- og bygningslova. Det er i praksis svært vanskeleg og ressurskrevjande for kommune å fylgje opp den ulovlege bruken av desse einingane.

For å få rydda opp i denne bruken, vedtok kommunen den 18.06.2015 retningsliner for når det kan gjevast dispensasjon for bruksendring av utleigehytter til fritidsbustader. Prinsippet bak retningslinene er at det kan gjevast dispensasjon for bruksendring av allereie oppførte utleigeiningar, dersom søkjaren kan dokumentera at eininga har fylgt vilkåra i vedtaket frå

2004 eller at utleiekapasiteten i eininga blir erstatta med tilsvarende utleiekapasitet i et egna tilknytt næringsområde.

Søknad om dispensasjon

Søknaden gjeld bruksendring av hytte på eigedomen gnr: 99 bnr: 567 i Vinje kommune. Eigedomen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 99/24 Raudberg Sameige, vedteke 10.05.2012. Området er i reguleringsplanen lagt ut til *Utleiehytter*.

Utgangspunktet er at hytter og leilegheiter i området regulert til *Utleiehytter* er utleiehytter/utleieleilegheiter som skal nyttast 100% til utleige. I samsvar med miljøverndepartementets uttale i Planjuss 1/2009, kan hytta brukast som fritidsbustad så fram den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleieverksemda skjer som næringsverksemd i *felles drift*.

Hytta er opphavleg godkjend brukt til utleige i næringsverksemd. Hytta er omfatta av kommunestyrets vedtak frå 2004. For at bruken skal vera i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen må hytta vera bunden til utleige minimum 70% av året med ei utleieverksemd. Hytta søkast bruksendra frå utleieeining til heilårs fritidsbustad, utan utleige. Tiltaket er i strid med arealføremålet *Utleiehytter* i reguleringsplanen. Ei godkjenning til tiltaket er avhengig av at vilkåra i Plan- og bygningsloven §19-2 er fylgt for å kunne gjeva dispensasjon frå arealføremålet *Utleiehytter*.

Dispensasjonsvurderinga

Kommunen kan med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 gi dispensasjon frå føresegn gitt i eller med medhald i plan- og bygningsloven, dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå eller omsyna bak lovas reguleringsføresegna ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved ein dispensasjon vera klart større enn ulempene. Begge desse vilkåra må vera innfridd dersom kommunen skal kunne gjeva dispensasjon.

Det første spørsmålet er om omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen blir vestleg tilsidesett. Omsyna bak arealføremålet *Utleiehytter* i reguleringsplanen 99/24 Raudberg Sameige 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 gir mindre bruk enn «varme senger». Utleieeiningar omfatta av ordninga etter kommunens vedtak frå 2004 skal kunne bruksendrast til fritidsbustad, når eininga har vore utleigd 70% av året i 8 år. For desse utleieeiningane, gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldane i noko mindre grad. Hytta som søkast bruksendra er omfatta av ordninga etter vedtaket frå 2004, men har ikkje innfridd dei føresetnadane som gjeld ved sal- og tilbakeleige.

Ein dispensasjon frå *Utleiehytter* for bruksendring av hytta inneber at reiselivsnæringa mister sengeplassar i området som elles ville vært ein utleiekapasitet i 70% av året i 8 år. Sett i samband til denne konkrete hytta si del av utleiekapasiteten, vil ein dispensasjon vera av vesentleg betyding. Sett i samband til den samla utleiekapasiteten i området elles, er betydinga av denne enkeltdispensasjonen noko mindre. Det er likevel ei rekke hytter og leilegheiter i dette området som vil vera i same situasjon som denne. Desse søknadane må behandlast likt. Ved ein likebehandling av desse tilfella vil utleiekapasiteten i området bli

vesentleg svekka. Omsyna bak arealføremålet, tatt i betraktning retningslinene i vedtaket frå 2004, vil derfor bli vesentleg tilsidesett ved den omsøkte dispensasjonen.

Vinje kommune held seg til området reguleringsføresegn og det er eigedomseigarar ansvar å gjera seg kjend med desse. Eigarane av hytta var kjend med dei reguleringane som gjorde seg gjeldande for eigedomen. Eigar har inngått avtale om utleige gjennom Vågslidtun Hotell, se vedlegg 1 til søknaden. Avtala er signera og datera 20.01.2008 og gjeld for eit år om gongen og blir automatisk fornya dersom ingen seier opp avtala. Avtala blei sagt opp 20.01.2016. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at dette avtaleforholdet kjem inn under dei føresetnadane som gjeld med utleie gjennom felles drift. Utleige har ikkje foregått via hotellet og deira bookingsystem. Hotellet har kunn vidareformidla kontaktinformasjonen til hytteigar og ingen booking har foregått via hotellet, jf. epost Vågslidtun Hotell v/ Gro Stokka 24.02.2015 «...Måten vi har løst dette på er at Vågslidtun Hotell har henvist mulige leietakere til utleier, for avtale direkte med utleier.» Administrasjonen kan ikkje sjå at dette avtaleforholdet kjem under dei føresetnadane som ligg i utleige gjennom ein profesjonell utleigeaktør som driv utleige i felles drift, jf. kommunestyrevedtak 09.12.2004 og Planjuss 1/2009. Med bakgrunn i den dokumentasjonen/ informasjonen som ligg føre i denne saka kan kommunen ikkje sjå at føresetnadane i vedtaket frå 2004 er innfridd for eininga og fordelane ved ein dispensasjon vil ikkje vera vesentleg større enn ulempene.

Einingsleiar sitt vedtak:

I medhald av pbl. §19-2 blir det ikkje gjeve dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for gnr 99 bnr 567.
--

Saksbehandlingsgebyr på 12 500,- ettersendes i eigen ekspedisjon.

Vedtaket kan påklagast innan 3 veker til Fylkesmannen i Telemark i samsvar med § 19 i Plan- og bygningslova jf. forvaltningsloven kap. VI. Ein eventuell klage skal være grunnitt og det skal presiserast kva punkt i vedtaket det klages på. Klagen skal være stilt til Fylkesmannen i Telemark og sendes til Vinje kommune. Sjå vedlegg 3: orientering om klage på vedtak etter plan- og bygningslova.

Med helsing

Toril Nicolaisen
næringsjef

Camilla Kallevik
rådgevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Sendt til:

Mona Vik Klokkarvegen 27 5515 Haugesund
Reidar Vik Klokkarvegen 27 5515 Haugesund