



Tor H. Bryne  
Gauselstraen 12

4032 STAVANGER

### Delegert sak nr. 16/27

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2355	7561/2016	99/661/0/17/&5301.04.2016	

---

## 99/661/0/17 -Søknad om bruksendring til fritidseigedom for Råsali 5A

### Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon og bruksendring 20.02.2016
- Utleigekontrakt med Haukelifjell Booking, signert 26.03.08
- Dokumentasjon utleige: Utskrift utleige 28.12.2009-21.02.2016
- Dokumentasjon utleige: Ekstern regnskapsrapport 2008-2009
- Oversikt over eigenbooking 15.01.2010-30.04.2016
- Kvittring utsendt nabovarsel 28.02.2016

### 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 99/661/0/17 20.02.2016. 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.

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: 20060011* 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».

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 tilstrekkelig dokumentasjon synleggjort at eininga har kontraktmessig vore bunden til Haukelifjell Booking i 8 år frå 26.03 2008. 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 februar 2016. utskrift av reservasjonar i åra 2008-2009. Søkar har i tillegg lagt ved utskrift frå bookingsystemet som syner eigenreservasjonar frå 2010-2016. Det er også sendt inn stadfesting på utsendt nabovarsel. 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 eigedom. 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

området reguleringsføresegn blir derfor ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er for eininga 99/661/0/17 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet utleigehytter i reguleringsplanen.

**Einingsleiar sitt vedtak:**

Vinje kommune gir i medhald av plan- og bygningslovens §19-2 dispensasjon for bruksendring frå næringsføresmål til fritidsføresmål for eigedomen 99/661/0/17
--

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

Med helsing

Toril Nicolaisen  
næringsssjef

Camilla Kallevik  
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.