



--

Arkiv saknr:	2015/2174
Løpenr.:	8933/2016
Arkivkode:	152/196/0/15/ &53

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		
Kommunestyret		

Sakshandsamar: Camilla Kallevik

Søknad om dispensasjon for bruksendring av 152/196/0/15

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon for bruksendring av 152/196/0/15: 08.04.2016
- 2 Avtale etter ombytemodellen med Vierli Eigedom AS

Dokument i saka:

- Reguleringsplan *Listaullia N1 152/1*
- Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015
- Kommunestyresak 16/2015 av 19.11.2015

Bakgrunn:

Vinje kommune har i eit vedtak frå 09.12.2004 lagt til grunn at einingar godkjent oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeeiningar») kan seljast og leigast tilbake, utan at dette endrar føresetnadane for løyve. Føresetnaden er at eininga er i bruk til utleige i minimum 70% av året.

Ordninga med sal- og tilbakeleige av einingar i Vinje kommunen har ikkje vore problemfri. I praksis har ei rekke utleigeeiningar blitt seld til privatpersonar , utan at kjøpar har måtta akseptera ein klausul om tilbakeleige. Dette har igjen ført til at ei rekke utleigeeiningar ikkje leigast ut i minimum 70% av året, og bruken av einingane er derfor ulovleg.

Den ulovlege bruken av utleigeeiningane er i praksis svært vanskeleg å følge opp samstundes som det er svært ressurskrevjande for kommunen. Kommunestyret vedtok 18.06.2015 å opne for at det kan gjevast dispensasjon for bruksendring for utleigeeiningar til fritidsbustad,

dersom søker kan dokumentera at utleigekapasiteten i eininga erstattast med tilsvarende utleigeverksemd i eit anna tilknytt eigna område til utleigeverksemd.

08.04.2016 mottok kommunen ein søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 152/196/0/15 frå eigar Erik Bie Johansen. Eininga har eit BRA på 55 og ligg i området regulert til *Forretning* i reguleringsplanen *Listauillia N1 152/1*.

Søkar ønskjer å nytte seg av ombytemodellen for eininga si med BRA 55. Basera på dei retningsliner som kommunen har utarbeidd vil ein ettersom ein må erstatte i forholdet 1:4 måtte erstatte 1 utleigeseng. Dette er basera på dei retningslinene administrasjonen brukar for å avgjera kor mange senger ein reknar med at det er i einingar av ulik storleik.

Vurdering:

Kommunen kan med heimel i pbl. §19-2 gi dispensasjon frå føresegn gitt 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 *forretning* i reguleringsplanen *Listauillia N1 152/1* 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 av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Søkar Erik Bie Johansen (Johansen) viser i søknaden til ei avtale som er inngått mellom søker og Vierli Eigedom AS, signera og datera 08.04.2016. Som det kjem fram av avtala skal Vierli Eigedom AS byggje **1 ny utleigeseng** på vegne av søker Johansen. Utleigesenga skal ifølge avtala mellom Vierli Eigedom AS og Johansen stå klar innan utgangen av 2017. Ny utleigeseng skal i samsvar med avtala mellom Vierli Eigedom AS og Johansen etablerast på eigedom liggande i, ved eller rund Rauland Skisenter. I følge avtala er eigedomen regulert eller skal bli regulert til næring (blått område). Eigedomen blir eigd av Vierli Eigedom AS eller eit av dei andre selskapa i konsernet som Vierli Eigedom AS er ein del av. Alexander Hesselberg har bekrefta ovanfor kommunen at ny utleigeseng skal etablerast på tomt 153/466.

Når det etablerast **1 ny utleigeseng** i evigvarande utleige i område i eller ved Rauland Skisenter til erstatning for sengene i 152/196/0/15, vil omsyna bak arealføremålet ikkje bli vesentleg tilsidesett og ein del av utleigekapasiteten i området vil bli oppretthaldd i evigvarande utleige.

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 152/196/0/15 omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigar. Etter ein dispensasjon vil bruken av eininga bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for m.a.

bruk/vedlikehald/investeringar og sal av egedomen. For kommunen vil ein dispensasjon gi større førehandsvisse då det bli retta opp i den ulovlege arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga.

Dersom søkar erstattar **1 utleigeseng** i det omsøkte området kan ikkje administrasjonen sjå at det vil vera store vesentlege ulemper for å innvilga dispensasjon for denne eininga då dei føresegna som blei gjort i kommunestyrevedtaket av 18.06.2015 verkar å vera innfridd. Kommunen meiner at fordelane ved å gjeva dispensasjon for denne eininga veg klart tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med gjeldande politiske vedtak blir ikkje vesentleg tilsidesett. Vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er oppfylt for eininga i søknaden for å kunne gjeva dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanen.

Med bakgrunn i søknaden og den informasjonen som er lagt ved søknaden innvilgast det midlertidig dispensasjon for bruksendring for 152/196/0/15 til fritidsbustad fram til 30.09.2016. Dersom det innan 30.09.2016 ligg føre byggeløyve for erstatningssenga 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 eininga skal nyttast i næringsssamheng i samsvar med gjeldande vedtak fram til ny utleigeseng står klare, seinast innan 31.12.2017.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Det blir gjeve dispensasjon for 152/196/0/15 frå arealføremålet *forretning* i reguleringsplanen *Listaulia N1 152/1* til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Det etablerast 1 ny utleigeseng som skal vera i evigvarande utleige gjennom ein profesjonell utleigeaktør som driv utleige i felles drift.
2. Ny utleigeseng etablerast på næringsstomt 153/466.
3. Den permanente dispensasjonen er ikkje gjeldande før det ligg føre ferdigattest for ny utleigeseng.
4. Dersom ikkje ferdigattest for ny utleigeseng ligg føre innan 31.12.2016 fell dispensasjonen bort.
5. 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 forlenga til 31.12.2017

Rådmannen, 19.04.16

Jan Myrekrok, rådmann /s/