



Stian Iversen og Jannike Holme Iversen
Mjåsundvegen 7

5518 Haugesund

Delegert sak nr. 17/159

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2246	24625/2017	GBNR	06.12.2017

99/662/0/20: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring m/vedlegg 07.11.2017
- Reguleringsplan for 99/4 Råsehallet
- Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015

Bakgrunn:

Vinje kommune vedtok i 09.12.2004 ei ordning der hytter eller leilegheiter som blir godkjend 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 99/662/0/20 07.11.2017. Eigedommen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 99/4 Råsehallet. Området er i reguleringsplanen lagt ut til området for utleigehytter. Utgangspunktet er at hytter/leilegheiter i området 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 i ein avgrensa periode 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 å bruksendra hytta frå utleigeeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet området for utleigehytter i reguleringsplanen. Ei godkjenning av tiltaket er avhengig av at vilkåra i plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er fylgt for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjonsvurderinga

Kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova §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 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 område for utleigehytter i reguleringsplanen 99/4 Råsehallet 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 søke om bruksendring til fritidsbustad når eininga har vore disponibel for utleige i 70% av året i 8 år og det kan dokumenterast at den faktiske bruken har vore næring. 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 vore i utleige gjennom Haukelifjell Booking AS og Gaustatoppen Booking AS i påkravd periode. Søkar har sendt inn dokumentasjon på utleigekontraktar med Haukelifjell Booking AS og Gaustatoppen Booking AS samt dokumentasjon på utleige via Haukelifjell Booking frå 2009-2016 og via Gaustatoppen Booking frå januar 2017. Vinje kommune 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 førehandsvisse for eigar. Etter ein dispensasjon vil 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 førehandsvisse 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 99/662/0/20 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet

Einingsleiar sitt vedtak:

Vinje kommune gir i medhald av plan- og bygningslovens §19-2 dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for eigedomen 99/662/0/20
--

Saksbehandlingsgebyr på 13 000,- blir sendt i eigen ekspedisjon.

Med helsing

Toril Nicolaisen
næringsjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.