



Elisabeth Haugen Skeie og Eivind Skeie
Djupaskarvegen 63

5521 Haugesund

Delegert sak nr. 17/160

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2212	24894/2017	GBNR	11.12.2017

99/570: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring for 99/570 mottatt 06.12.2017
- Avtale Haukeli Eigendom AS
- Reguleringsplan 99/24 Raudberg Sameige
- Kommunestyresak 04/141 av 09.12.2004
- Kommunestyresak 40/2015 av 18.06.2015
- Kommunestyresak 16/2015 av 19.11.2015
- Kommunestyresak 50/2016 av 16.06.2016
- Kommunestyresak 3/2017 av 02.02.2017

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 kommune 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 blir leigd 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 i medhald av plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 kan gje dispensasjon for bruksendring for utleigeeiningar til fritidsbustad, dersom søkar kan dokumentera at utleigekapasiteten i eininga erstattast i et bestemt byteforhold i eit anna tilknytt eigna område til utleigeverksemd.

06.12.2017 mottok kommunen søknad om dispensasjon for bruksendring for eininga 99/570. Eininga har eit BRA på 113 m² og ligg i området regulert til næring i reguleringsplanen 99/24 Raudberg Sameige. Søkar/-ane ønskjer ved bruk av ombytemodellen å erstatte 1,25 utleigeseng.

Vurdering:

Kommunen kan med heimel i pbl. §19-2 gje 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 gje ein dispensasjon.

Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Omsyna bak næringsregulering 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 ofte lågare belegg og gir mindre bruk av reiselivsverksemdene enn «varme senger».

Søkar/-ane viser til ei signera avtale som er inngått med Haukeli Eigendom AS. Som det kjem fram av avtala skal Haukeli Eigendom AS etablere 1,25 utleigeseng på eigedom 100/30 Botn Skysstasjon til erstatning for sengene på 99/570. Det skal drivas med kommersiell overnatting på staden. Eigedom 100/30 er godkjend til brukt i samband med ombytemodellen i medhald av kommunestyrevedtak 02.02.2017, PS 3/2017.

Haukeli Eigendom AS skal etablere 1,25 utleigeseng på vegne av søkar/-ane. Utleigesenga/-ane skal ifølge avtala og stadfesting frå Haukeli Eigendom AS vera klar til bruk når dispensasjonen ligg føre. Når det etablerast 1,25 utleigeseng som skal inngå i evigvarande kommersiell drift på 100/30 til erstatning for sengene i 99/570, vil omsyna bak arealføremålet ikkje bli vesentleg tilsidesett og ein del av utleigekapasiteten i området vil bli oppretthaldt 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 99/570 omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigarane. Etter ein dispensasjon vil eininga 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 gje større førehandsvisse då det blir retta opp i den ulovlege bruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga. Dersom søkar/-ane erstattar 1,25 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 gje dispensasjon for denne eininga veg klart tyngre enn ulempene. Områdets reguleringsføresegn, i samsvar med gjeldande politiske vedtak blir ikkje vesentleg tilsidesett. Vilråra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er oppfylt for eininga i søknaden for å kunne gje dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

I medhald av pbl. §19-2 innvilgar Vinje kommune dispensasjon for bruksendring for eininga 99/570.

Med helsing

Toril Nicolaisen
næringsjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.