



Geir Olav Mandt
Torvbakken 19

5122 Morvik

Delegert sak nr. 17/162

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2130	24983/2017	GBNR	12.12.2017

153/244/0/4: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring for 153/244/0/4 mottatt 15.11.2017
- Avtale Vierli Eigedom AS- 13.11.2017
- Reguleringsplan 153/13 Garvoll (Hovdeli)
- 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

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 var at eininga skulle vera 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 leigast ut i minimum 70% av året, og bruken av einingane er derfor ulovleg. Den ulovlege bruken av utleigeeiningane er 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 søkar kan dokumentera at utleigekapasiteten i eininga erstattast i et bestemt byteforhold i eit anna tilknytt egna område til utleigeverksemd.

15.11.2017 mottok kommunen ein søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 153/244/0/4. Eininga har eit BRA på 60m² og ligg i området regulert til næring i Reguleringsplan 153/13 Garvoll (Hovdeli). Søkar/-ane ønskjer å nytte seg av ombytemodellen for eininga si med BRA 60m². Basera på dei retningslinjer som kommunen har utarbeidd vil ein ettersom ein må erstatte i forholdet 1:4 måtte erstatte 1 utleigeseng.

Vurdering:

Kommunen kan med heimel i plan- og bygningsloven (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 gi ein dispensasjon.

Det første spørsmålet er om omsyna bak arealføremålet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Omsyna bak næringsføremålet i Reguleringsplan 153/13 Garvoll (Hovdeli) 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».

Søkar/-ane viser i søknaden til ei avtale som er inngått mellom eigar/-ane og Vierli Eigedom AS, signera og datera 13.11.2017. Som det kjem fram av avtala skal Vierli Eigedom AS byggje 1 utleigeseng til erstatning for sengene i 153/244/0/4. Utleigesenga/-ane skal ifølge avtala stå klar innan utgangen av 2018. Ny utleigeseng skal i samsvar med avtala etablerast på eigedom liggande i, ved eller rundt 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 stadfesta ovanfor kommunen at ny utleigeseng skal etablerast på tomt 150/224. Når det etablerast 1 utleigeseng i evigvarande utleige i område i eller ved Rauland Skisenter til erstatning for sengene i 153/244/0/4, 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 153/244/0/4 omfatta i denne søknaden vil føre til større førehandsvisse for eigar/-ane. 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 gi større førehandsvisse då det blir retta opp i den ulovlege arealbruken og medfører mindre krav til oppfølging av bruken av eininga. Dersom søkar/-ane 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 føresetnadane 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. Vilkår for dispensasjon etter

pbl. §19-2 er oppfylt for eininga for å kunne gjeva dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanen.

Med bakgrunn i søknaden og dei vurderingane som er lagt til grunn innvilgast det midlertidig dispensasjon for bruksendring for 153/244/0/4 til fritidsbustad fram til 01.03.2018. Dersom det innan 01.03.2018 ligg føre byggeløyve for erstatningssenga/-ane vil den midlertidige dispensasjonen for bruksendringa bli automatisk forlengt til 31.12.2018. Dersom godkjent byggeløyve ikkje ligg føre innan 01.03.2018 fell den midlertidige dispensasjonen for bruksendringa bort og eininga skal nyttast i næringssamanheng i samsvar med gjeldande vedtak fram til ny utleigeseng står klar, seinast innan 31.12.2018.

Einingsleiar sitt vedtak:

Det blir gjeve dispensasjon for 153/244/0/4 frå næringsføremålet i Reguleringsplan 153/13 Garvoll (Hovdeli) til fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Det etablerast 1 utleigeseng som skal vera i evigvarande utleige gjennom ein profesjonell utleigeaktør som driv utleige i felles drift.**
- 2. Ny utleigeseng etablerast på tomt 150/224. Det er eit vilkår at 150/224 blir omregulert til næring.**
- 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 31.12.2018 fell dispensasjonen bort.**
- 5. Det blir innvilga midlertidig dispensasjon for bruksendring av eininga fram til 01.03.2018. Dersom det ligg føre eit godkjent byggeløyve innan 01.03.2018 vil den midlertidige dispensasjonen for bruksendringa bli automatisk forlenga til 31.12.2018**

Med helsing

Toril Nicolaisen
nærings sjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.