



Stein Lande
Norrønagata 20

5529 Haugesund

Delegert sak nr. 18/48

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2329	8302/2018	GBNR	20.04.2018

99/535: Søknad om dispensasjon for bruksendring

Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring m/vedlegg, 09.03.2018
- 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), planid: 20050012.
- 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 godkjende oppført til utleige i næringsverksemd («utleigeiningar») 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. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Søknad om dispensasjon

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 99/535 09.03.2018. Eigedommen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), planid: 20050012. Området er i reguleringsplanen lagt ut til *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige*.

Utgangspunktet er at hytter/leilegheiter i området er lagt ut til *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* 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 t den er bunden til utleige i minimum 9 månadar pr. år og at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Alternativt at eininga vart bruka som firmahytte til firma med meir enn 10 tilsette.

Det bli søkt om bruksendra av leilegheita frå utleigeeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* 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 *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen 99/4 Gamlestøyl (utbyggingsplan ved Listøyl Fjellhyttegrend), er å leggja til rette for blant anna 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 søkje om bruksendring til fritidsbustad når eininga har vore bruka i samsvar med gjeldande regulering i påkravd periode. For desse utleigeeiningane gjer omsynet bak arealføremålet seg gjeldande i noko mindre grad enn for einingar med varig status som næringsseigedom.

Søkar har gjennom tilstrekkeleg dokumentasjon synleggjort at eininga har vore utleigd i samsvar med gjeldande regulering i påkravd periode. Frå 2007- d.d. har eininga vore nytta som firmahytte for tilsette i Deep Ocean AS. Det er sendt inn utleigekontraktar og oversikt over innbetalingar for den aktuelle perioden. 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 leilegheita/hytta bli lovleg å nytte som fritidseigedom fullt ut med dei fordelane det har for m.a. bruk/vedlikehald/investeringar og sal av eigeiendomen. 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. Vilka for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er for eininga 99/535 innfridd for å kunne gi dispensasjon frå arealføremålet *området for turistanlegg m/bueiningar for utleige* i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

Vinje kommune gir i medhald av plan- og bygningslovens §19-2 dispensasjon for bruksendring frå næringsføremål til fritidsføremål for eigedomen 99/535

Saksbehandlingsgebyr på 13 300,- blir sendt i eigen ekspedisjon.

Med helsing

Knut Martin Edland
nærings sjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.