



Erik L'orsa Haagenrud  
Sommerfrydvegen 35

3721 SKIEN



### Delegert sak nr. 18/63

| Sakshands. | Saksnr.   | Løpenr.    | Arkiv | Dato       |
|------------|-----------|------------|-------|------------|
| CAMILLAKA  | 2015/2068 | 11469/2018 | GBNR  | 28.05.2018 |

---

## 152/133/0/15: Søknad om dispensasjon for bruksendring

### Dokument i saka:

- Søknad om dispensasjon for bruksendring m/vedlegg 15.05.2018
- Reguleringsplan for 151/1 Rauland Feriesenter/Terrakullen
- 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 («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.

### Søknad om dispensasjon

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 152/133/0/15 15.05.2018. Eigedomen ligg i eit området som er omfatta av reguleringsplanen for 151/1 Rauland Feriesenter/Terrakullen. Området er i reguleringsplanen lagt ut til forretningsområde/turistanlegg. 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 fram 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 utleigeining til heilårs fritidsbustad (utan utleige). Tiltaket er i strid med arealføremålet forretningsområdet/turistanlegg 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 gjeva 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 forretningsområde/ turistanlegg i reguleringsplanen 151/1 Rauland Feriesenter/Terrakullen 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 søkje om å bruksendrast 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 tilstrekkeleg dokumentasjon synleggjort at eininga har vore nytta i samsvar med gjeldande regulering i påkravd periode. Eininga har vore kontraktsmessig bunden til Rauland Feriesenter i påkravd periode. For denne eininga er det sendt inn kopi oppgjersrapportar, fakturaer og stadfesting frå utleigefirma. Det er dokumentera at eininga har vore nytta i samsvar med gjeldande regulering i til saman 8 år i perioden 2006-2013. 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 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 152/133/0/15 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 152/133/0/15 |
|---|

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

Med helsing

Knut Martin Edland  
næringssjef

Camilla Kallevik  
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.