



Anne Clarine Hygen
Nordraaks Gate 3

0266 Oslo



Delegert sak nr. 18/71

Sakshands.	Saksnr.	Løpenr.	Arkiv	Dato
CAMILLAKA	2015/2120	12235/2018	GBNR	04.06.2018

153/246/0/2: Søknad om dispensasjon for bruksendring

- Søknad om dispensasjon for bruksendring for 153/246/0/2 mottatt 31.05.2018
- Avtale Telemark Prosjektutvikling AS- 15.05.2018
- 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 samsvar med reguleringa, 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 eigna område til utleigeverksemd. 31.05.2018 mottok kommunen ein søknad om dispensasjon og bruksendring for eininga 153/246/0/2. Eininga har eit BRA på 64 m² og ligg i området regulert til næring i Reguleringsplan for 153/13 Garvoll (Hovdeli).

Søkar/-ane ønskjer å nytte seg av ombytemodellen for eininga si med BRA 64 m². Basera på dei retningslinjer som kommunen har utarbeidd vil ein ettersom ein må erstatte i forholdet 1:4 måtte erstatte 1 utleigeseng. Søkar har likevel dokumentera at eininga har blitt bruka i samsvar med gjeldande næringsregulering i 4 år. I samsvar med vedtekne retningslinjer kan ein då få fråtrekk i tal senger som skal erstattast. Ved bruk av ombytemodellen skal det for denne eininga erstattast 0,5 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 for 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 Telemark Prosjektutvikling AS, signera og datera 15.05.2018. Som det kjem fram av avtala skal Telemark Prosjektutvikling AS byggje 0,5 utleigeseng til erstatning for sengene i 153/246/0/2. Utleigesenga var klar til utleige hausten 2017. Ny utleigeseng er etablert på eigedom 151/689. I følge avtala er eigedomen regulert til næring (blått område). Eigedomen blir eigd av Telemark Prosjektutvikling AS. Når det er etablert 0,5 utleigeseng i evigvarande utleige på 151/689 for sengene i 153/246/0/2, 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 153/246/0/2 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 0,5 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 gi 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 for å kunne gi dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplanen.

Einingsleiar sitt vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §19-2 blir det gitt dispensasjon for 153/246/0/2 frå næringsføremålet i Reguleringsplan for 153/13 Garvoll (Hovdeli) til fritidsbustad.

Med helsing

Knut Martin Edland
nærings sjef

Camilla Kallevik
rådgjevar

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.