



--

<b>Arkiv saknr:</b>	2019/1559
<b>Løpenr.:</b>	12240/2019
<b>Arkivkode:</b>	35/173

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Thor Christiansen | Jan Myrekrok

## Søknad om konsesjon og fritak frå buplikt på bustadhus - gnr. 35/173

### Vedlegg:

- 1 Konsesjonsfritak Haugetuft
- 2 Flyfoto - gnr. 35/173

### Dokument i saka:

E-post med orientering om buplikt.

Søknad om konsesjon, datert 20.5.2019.

Stadfesting av konsesjonsfridom for gnr. 35/173, datert 29.8.2018.

### Bakgrunn:

Anders Damberg overtok den 25.9.2018, gjennom selskapet Mirai AS festeretten frå Vinje kommune til gnr. 35/173 – det gamle helsehuset i Åmot (Haugetuft 2) – jf. registrering i Matrikkel. Overdraginga var konsesjonsfri – på vilkår av at eigedomen skulle nyttas til fast busetting, jf konsesjonsloven § 7 om nedsett konsesjonsgrense.

Bygget har i følge søker 7 bustadeiningar i dag. Ut i frå ein vurdering av bustadmarknaden i Åmot, planlegg Damberg mellom anna å prosjektere bygget om til 17 mindre leilegheiter. Han ser for seg fleire ulike brukargrupper av folk som av varierende grunnar har trong for husly i kortare periodar før dei finn seg noko fast, jf søknaden. Han ser det då som ei utfordring å stette det formelle kravet til buplikt i eitt slikt konsept. Søkar meiner at det er eit såpass risikoelement i prosjektet som krev fleksibilitet i høve til å krevje at leigetakarane må få godkjent folkeregistret adresse i Vinje for å kunne bu der, jf konsesjonsloven § 6 (bopliktens innhold).

Mirai AS søker derfor om konsesjon utan buplikt for overtakinga av festeretten – men påpeikar at intensjonen er likevel å bidra til eit betre og meir allsidig utval av bustadar av høg kvalitet i Åmot. Viser elles til vedlagt utgreiing av prosjektet.

Eigedomen er i både gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan avsett til bustadområde.

### **Vurdering:**

Vinje kommune har innført forskrift for nedsett konsesjonsgrense (konsesjonsgrense 0). Det medfører krav om varig buplikt på bustadeigedomar. Nokon skal ta eigedomen som sin reelle bustad innan eit år i frå ervervet, i følgje konsesjonsloven § 7, jf. konsesjonsloven § 6. Det er unnatak for nær slekt.

Konsesjonsloven § 10, 1 ledd gjev føresegner for avgjerd av konsesjonssøknad etter forskrift om nedsett konsesjonsgrense : *Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.*

Kommunen har i sin konsesjonshandsaming også høve til å setje vilkår etter § 11: *Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme [...].*

I tillegg er det i rundskriv M-3/2017, pkt. 8.3 gjeve utfyllande retningsliner. Det kan ut frå dette ikkje takast andre omsyn til skade for søker enn omsynet til busettinga. Opplistinga er ikkje uttømmande, jf uttrykket «blant annet». I kommunale planar i Vinje er omsyn på busetting og folketal sett på som viktig. Omsyn til busetting står med andre ord sentralt i kommunal forvaltning i Vinje.

I rundskrivet er det og nemnt at *Selv om kommunen kommer til at det er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål, kan kommunen gi konsesjon hvis det gjør seg gjeldende spesielle omstendigheter i saken,*

Etter sakshandsamar sin vurdering vil eit såpass omfattande prosjekt med ombygging til mindre leilegheiter basert på korttidsutleige vere av såpass spesiell karakter at ein bør vurdere å gje konsesjon utan krav om buplikt. Truleg vil likevel nokre leigebuarar uansett melde flytting. I tillegg bør eitt slikt bustadtilbod i Åmot vere positivt i høve til næringsdrivande i området, og busettinga i kommunen på lang sikt.

Det er mogleg at lokalisering i bustadfelt i Åmot likevel kan gjere det attraktivt for nokon å nytte ein slik leilegheit til fritidsføremål. Dette vil vere i strid i med både kommunedelplan og reguleringsplanen for området, og gjev likevel kommunen høve til å ha ein viss kontroll på bruken av bygget. Det er derfor rådmannen sin vurdering at ein likevel bør leggje til rette for denne typen supplement til bustadmarknaden i Åmot. Det var neppe å hindre slike tiltak, som Damberg skisserer her, ein hadde i tankane då ein innførte nedsett konsesjonsgrense i Vinje.

Så har kommunen, trass i at kjøp av bygget vart avtalt i 2018 og ein løpande dialog med dagleg leiar i Mirai AS, ikkje motteke signatur på dokument som skøyte, festekontrakt eller anna avtale for overdraginga. Rådmannen tek difor atterhald om at overdraginga mellom festar og bortfestar formelt sett er i orden.

Rådmannen vil ut frå dette, etter ei samla vurdering, tilrå å gje konsesjon utan å krevje buplikt – men krevje at eigar ikkje gjer bruksendring i strid med planane i området.

***Rådmannens framlegg til vedtak:***

<p><b>Plan – og miljøutvalet gjev Mirai AS – i medhald av konsesjonsloven §§ 10 og 11 – konsesjon på erverv av festeretten på gnr. 35/173 som omsøkt. Det er eit vilkår at eigar ikkje gjer bruksendring i strid med gjeldande planer i området.</b></p>
--

Rådmannen, 11.06.19

Jan Myrekrok, rådmann /s/